STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nr. 123

Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Bereich zwischen Gerberstraße, Gartenstraße und Bendengasse

„Gerberquartier“

Architektenpartnerschaft
Belter + Blaeser
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@belter-blaeser.eu
www.belter-blaeser.eu

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
Im festgesetzten Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 und die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe darf
- im allgemeinen Wohngebiet (WA), II-geschossig, 11,0 m,
- im allgemeinen Wohngebiet (WA), III – IV geschossig, 15,0 m,
- im Mischgebiet (MI), III – IV geschossig, 16,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Es wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Hauseingang orientiert ist.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

B. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

1.0 Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auengebiet, bei der Bauwerksgründung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Es herrscht eine ständig wechselnde Schichtenfolge vor, diese führen zu sehr unterschiedlicher Tragfähigkeit. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch erforderlich. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zuverlässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

2.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrund-Klasse T (Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsigem Untergrund und Gebieten mit relativ flachgründigen Sedimentbecken).

3.0 Altlasten

Im Plangebiet wurde der Z0-Wert der „LAGA-Liste“ (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) bei Blei in allen untersuchten Proben überschritten. Deshalb sind die Böden als belastet einzustufen. Eine Verbringung des Aushubmaterials muss zu einer geeigneten Deponie erfolgen.
Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Euskirchen empfehlenswert.

C. Hinweise

1.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.0 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse geändert sein. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 zu beachten.