

Bebauungsplan Nr. 130

**Ortsteil Euskirchen, für einen Bereich zwischen Malmedyer Straße,
Frauenberger Straße und Weststraße („Bereich Martinschule“)**

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet wird zeichnerisch in die Teilflächen WA 1 (Geschosswohnungsbau) und WA 2 (Weststraße) sowie WA 3 (Martinschule) gegliedert.

1.2.1 In dem Teilgebiet WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 In dem Teilgebiet WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird wie folgt beschränkt:

- Bei einer zulässigen 3-geschossigen Bauweise ist eine Gebäudehöhe (Oberkante Attika) von max. 11,0 m (177,00 m NHN) zulässig.
- Bei einer zulässigen 4-geschossigen Bauweise ist eine Gebäudehöhe (Oberkante Attika) von max. 14,0 m (180,00 m NHN) zulässig.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine Höhe von 166,0 m über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt.

- 2.2 Sofern ein viertes Vollgeschoss errichtet wird, ist dieses Vollgeschoss so auszubilden, dass seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht zulässig.
- 2.3 Die zulässige Geschossfläche ist ausnahmsweise um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
- 2.4 Die zulässige Grundfläche $GRZ = 0,4$ darf im Gebiet WA 2 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

B. Kennzeichnung

1. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

C. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung

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 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Artenschutz

Rodungs-/Fällarbeiten:

Zum Schutz der Vogelwelt sind Bäume und Sträucher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beseitigen.

Artenschutzrechtliche Baubegleitung:

Um eine Betroffenheit der Schleiereule und der Fledermäuse nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG auszuschließen, sind die Gebäude zwei Wochen vor dem Abriss zu untersuchen.

Ausgleich für den Verlust an angestammten Brut- und Nistplätzen sowie Fledermausquartieren

Für den Bereich der Martinschule sind insgesamt je zwei Schwegler Fledermauskästen 2F und 2FN, vier Meisenkästen 1B, drei Halbhöhlen 5KL, drei Sperlingskästen 1SP sowie zwei Mauerseglerkästen Nr. 17A in den verbleibenden Bäumen und an den Gebäuden anzubringen. Die Mauerseglerkästen müssen in einer Mindesthöhe von sechs bis sieben Metern mit einem freien Anflug aufgehängt werden.

Für den Bereich der ehemaligen Hofanlage/nordwestlicher Bereich Martinschule sind insgesamt je zwei Schwegler Fledermauskästen 2F und 2FN, vier Meisenkästen 1B, drei Halbhöhlen 5KL, drei Sperlingskästen 1SP in den verbleibenden Bäumen und an den neuen Gebäuden anzubringen. Des Weiteren muss an jedem Neubau mindestens ein Mehlschwalben-Doppelnest Schwegler 9B mit Kotbrett angebracht werden. An den beiden zu errichtenden Gebäuden an der Frauenbergerstraße ist zusätzlich je 1 Mauerseglerkasten Schwegler 17A in einer Mindesthöhe von 6 m bis 7 m mit freiem Anflug anzubringen. Für die Schleiereule sind ferner drei Nistkästen, als Ersatzquartiere in landwirtschaftlichen Gebäuden in der Umgebung anzubringen.

Alle Nisthilfen sollen das Erscheinungsbild der Gebäude so wenig wie möglich stören und die Bewohner nicht beeinträchtigen.

Die Bepflanzung der verbleibenden Freiflächen ist, zur Schaffung von natürlichen Nistplätzen sowie Nahrungs-, Ruhe- und Versteckmöglichkeiten, mit standortheimischen Arten vorzunehmen.