

Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 6 B

Flammersheim

„Im Reiherflug“

Textliche Festsetzungen,

Empfehlungen

Inhalt:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Stellplätze und Garagen
3. Nebenanlagen
4. Pflanzgebote
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
6. Artenliste
7. Passiver Schallschutz
8. Empfehlung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
9. Kampfmittelräumdienst
10. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

2. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Im reinen Wohngebiet dürfen maximal 3 Stellplätze je Bauvorhaben vorgesehen werden.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind aufgrund der geringen Sockelhöhe unzulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden auf die Grundflächenzahl angerechnet und sind nur zulässig, wenn die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten wird. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig.

4. Pflanzgebote

Für die Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot festgesetzt, um strukturreiche Grundstücksfreiflächen zu erzielen. Für die ersten 200 qm und jede weiteren angefangenen 200 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend der Artenliste und je angefangen 10 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die bestehende öffentliche Grünfläche parallel der L 210 wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Ersatzpflanzungen aufgrund von Schäden haben entsprechend der Artenliste zu erfolgen.
- Die privaten Grünflächen im Süden zur freien Landschaft und im Bereich des Lärmschutzwalles sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Diese sind mit Hecken, Gebüsch und mindestens einreihigen Gehölzstreifen entsprechend der Artenliste anzulegen. Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Diese sind zusätzlich mit mehrreihigen und auch hochstämmigen Bäumen zu begrünen.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist mit hochstämmigen Bäumen als Schattenspender zu begrünen. Die Fläche ist mit Sträuchern der Artenliste einzufassen, wobei ein Sichtkontakt zu den angrenzenden Straßenflächen zu gewährleisten ist.

6. Artenliste

Arten für die Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

<u>Bäume:</u>	Spitzahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Winterlinde	(Tilia cordata)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)

<u>Sträucher:</u>	Hasel	(Corylus avellana)
	Weißdorn	(Crataegus Monogyna)
	Pfaffenhütchen	(Enonymus europaeus)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schneeball	(Viburnum opulus)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)

Die potentiell natürliche Vegetation kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

7. Passiver Schallschutz

Um passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „A“ des Plangebietes gemäß Schallschutzgutachten Büro Graner + Partner, Bergisch-Gladbach zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die entsprechend gekennzeichneten Wohnhäuser auf den Grundstücken Flur 3, Flurstück Nr. 8 und 9 festgesetzt, daß im Obergeschoß die schutzbedürftigen Wohnraumfenster („von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen“ gemäß TA-Lärm) nur auf der der Firma Merzbach abgewandten Südseite geplant und errichtet werden dürfen.

Für die im Plan mit „B“ gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, daß die zur L 210 orientierten Bauteile (westlich, südlich, nördlich) von Wohngebäuden das Schalldämmmaß R'_{w} , res. ≤ 35 dB einhalten müssen. Die im restlichen Plangebiet gelegenen Wohnhäuser müssen das Schalldämmmaß R'_{w} , res. ≤ 30 dB einhalten.

8. Empfehlung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Hinweis:

Obwohl das Oberflächenwasser dem Straßenkanal zugeleitet werden kann, wird empfohlen,

dieses Wasser zur Gartenbewässerung u.ä. zu sammeln. Eine Verrieselung oder Versickerung ist bei entsprechendem Einzelnachweis zulässig.

Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden und Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind z.B. wasserdurchlässige Verbundsteine, breitfugig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc. Das Regenwasser von Dachflächen sollte in Zisternen aufgefangen werden, die Überläufe sind an das Entwässerungssystem anzuschließen.

9. Kampfmittelräumdienst

Dem Kampfmittelräumdienst liegen keine Hinweise auf Bomben, Blindgänger und sonstige Kampfmittel vor. Es wird trotzdem empfohlen bei den Erdarbeiten mit gewisser Sorgfalt vorzugehen.

10. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Grundwasserstand befindet sich bei ca. < 5 m unter Flur, deshalb müssen bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde darf weder eine Grundwassersenkung bzw. -ableitung, noch ein zeitweiliges Abpumpen erfolgen.

Euskirchen, den 19.08.1999

gez. Kuckertz

Kuckertz

(Bürgermeister)