**Stadt Euskirchen – Ortsteil Flammersheim
Bebauungsplan Nr. 7 – "Im Mühlenacker"****TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN****A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind alle die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) sind die gemäß § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) ist die im § 5 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Bei den Gebäuden im Plangebiet sind - in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse - die nachfolgend aufgeführten maximalen Firsthöhen, bezogen auf die dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (siehe hierzu unter Pkt. 2.2) einzuhalten:

Gebiete mit zulässiger Zahl der Vollgeschosse	Zulässige maximale Firsthöhe in m
I	9,0
II	11,0

- 2.2 Die Höhenangabe zu 2.1 bezieht sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn), die sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist.

3. Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

Bei Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eingrünung Versickerungsbecken

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine 3-reihige Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von ~~1,5 x 1,5 m~~ **1,0 x 1,0 m** zu pflanzen. Der vorgelagerte Krautsaum ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind in der Qualität VSTR 60-100 cm bzw. leichte Heister 80-120 cm folgender Auswahl zu pflanzen:

Feldahorn	Acer campestre
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Ebersche	Sorbus aucuparia
Schnellball	Viburnum opulus

Die Bepflanzungen sind anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind im Bereich der Straße "Im Mühlenacker" sechs Straßenbäume zu pflanzen.

Die Bäume sind in der Qualität Alleebaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm folgender Auswahl zu pflanzen:

Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata
Silber-Linde	Tilia tomentosa

Die Bepflanzungen sind anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

B. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu Verfügung stehenden Luftbilder ergab im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln.

Daher kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

In der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

4. Schutz des Mutterbodens

Gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist der Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten von allen Ab- und Auftragsflächen sowie von zu befestigten Bau- und Betriebsflächen abzutragen. Der Boden ist abseits vom Baubetrieb zu lagern, von Verunreinigungen durch bodenfremde Stoffe zu schützen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Öffentliche Grünflächen dürfen nicht als Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen etc. beansprucht werden. Als Ausnahme ist die Anlage einer Baustraße mit anschließendem Rückbau erlaubt. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind zu erhalten. Die Flächen sind gemäß DIN 18920 zu schützen

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

5. Luftfahrtbelange

Falls die Errichtung von baulichen Anlagen geplant sind, die einzeln oder insgesamt eine Höhe von 20 m überschreiten, ist die Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf, frühzeitig zu beteiligen.

Der ***kursiv und fett*** geschriebenen Text wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergänzt. ~~Die durchgestrichenen Textteile~~ sind nach der öffentlichen Auslegung entfallen.

Euskirchen, den 08.02.2010
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl