

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL FLAMERSHEIM

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nr. 8

„Eifelblick“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig sind.

1.2 **Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)**

In dem Bereich WA 1 wird die Gebäudehöhe zur freien Landschaft auf maximal 8,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.

In dem Bereich WA 2 darf die Gebäudehöhe das Maß von ~~8,5~~ **8,0** m und in dem Bereich WA 3 darf die Gebäudehöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.

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

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der als Grünfläche zu gestalten ist.

Bei Wohngebäuden bis zwei Wohneinheiten sind Garagen im Keller bzw. Untergeschoss unzulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

In den Vorgartenbereichen (Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Verkehrsfläche) sind Stellplätze nur in der Verlängerung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

1.4 **Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. In dem Bereich WA 3 sind pro Gebäude höchstens 8 Wohneinheiten zulässig.

1.5 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche dient der Kompensation des Eingriffs und ist gem. den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu bepflanzen. ***Die Ausgleichsfläche wird zu 15 % den Erschließungsflächen und zu 85 % den Bauflächen zugeordnet. Der Kompensationsüberschuss in Höhe von 17.552 Ökopunkten wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde dem Bebauungsplan Nr. 16/Ortsteil Stotzheim bzw. dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung/Ortsteil Stotzheim übertragen.***

Die Maßnahme wird vom Investor durchgeführt und im Erschließungsvertrag geregelt.

1.6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die mit GFL bezeichneten Bereiche gilt:

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der Gemeinschaftswohnanlage, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

1.7 **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz der Wohngebäude und der Freiräume zur L210 wird aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalls und im nördlichen Bereich ergänzend durch eine Schallschutzwand von mindestens 2,5 m Höhe über der Straßenoberfläche der L210 festgesetzt.

Darüber hinaus sind zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden für die Fassadenbereiche (Fenster, Wände und Dach), die der L 210 und der Pützgasse zugewandt sind, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III der Schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der nördlichen Grenze zum bestehenden Baugebiet ist auf den privaten Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze eine 1,0 m breite durchgehende Hecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Kennzeichnungen

2.1 Erdbebenzone

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). In der DIN 4149 sind entsprechende bauliche Maßnahmen aufgeführt.

3. Hinweise

3.1 Bombenblindgänger/Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

3.2 Grundwasser

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

3.3 *Behandlung des Niederschlagwassers gem. § 51a LWG*

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den Flämmerbach abgeführt.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 30l je m² abgeschlossener Grundfläche aufweisen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Der ***kursiv und fett*** geschriebene Text wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

Pflanzliste:

Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Stieleiche	(Quercus robur)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Linde	(Tilia cordata)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)		

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm

Apfel	(Lokalsorten)	Pflaume	(Lokalsorten)
Birne	(Lokalsorten)	Quitte	(Lokalsorten)
Kirsche	(Lokalsorten)	Walnuss	(Lokalsorten)
Pfirsich	(Lokalsorten)		

Heister:

Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe

Spitzahorn	(Acer platanoides),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe

Feldahorn	(Acer campestre)	Falscher Jasmin	(Philadelphus coronarius)
Sommerflieder	(Buddleia davidii)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hartriegel	(Cornus alba)	Alpenbeere	(Ribes alpinum)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Hundsrose	(Rosa canina)
Haselnuss	(Corylus avellana)	Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Salweide	(Salix caprea)
Forsythie	(Forsythia intermedia)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Winterjasmin	(Jasminum nudiflorum)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Flieder	(Syringa vulgaris)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)		
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)		

Fassadenbegrünung

Blauregen	(Wisteria sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Hortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kletter-Rose	(Rosa spec.)
Trompetenblume	(Campsis radicans)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Echter Wein	(Vitis vinifera)
Gewöhnlicher wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Kletter-Wein	(Parthenocissus tricuspidata)