

**Stadt Euskirchen – Ortsteil Flamersheim  
Bebauungsplan Nr. 11 "Große Höhle"****TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN****A. PLANUNGRECHLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind alle die gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

Im WA 1 – Gebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 212,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Im WA 2 – Gebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 213,00 m über NHN festgesetzt.

Im WA 3 – Gebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 9 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bzw. auf 213,50 m über NHN festgesetzt.

Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf eine Höhe von 1,0 m über mittlerem Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern.

Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante der Dacheindeckung.

**3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende (a) Bauweise festgesetzt. In dieser halboffenen Bauweise sind Gebäude dort zwingend an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 116 zu errichten. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

**4. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport)  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Ausnahmsweise ist je Baugrundstück ein Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz (Carport) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

bzw. den gesondert festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) zulässig.

#### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **B. KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

#### **1. Erdbebenzone**

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

Die in der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Die DIN 4149 wird in der Stadtverwaltung Euskirchen, im Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### **C. HINWEISE**

#### **1. Artenschutz**

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen sind.

Gemäß Artenschutzrechtlichem Gutachten sind zudem vor dem Abriss der Gebäude als Ausgleich für den Verlust von zeitweiligen Quartieren des Braunen Langohrs und der Zwergfledermaus an den vorhandenen Gebäuden zwei Fledermauskästen und als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen eine Halbhöhle als Ersatzquartiere anzubringen.

Ferner sind als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren bzw. potenziellen Nistplätzen mind. jeweils ein Quartier für gebäudebewohnende Fledermausarten und mind. jeweils ein Nistkasten für gebäudebewohnende Vogelarten an den neuen Gebäuden anzubringen.

#### **2. Bodendenkmäler**

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.

### 3. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland bei der BezReg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel.: 0221-2292595 zu verständigen.

### 4. Mülltonnenaufstellfläche

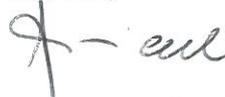
Für die ausschließlich an der privaten Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke ist in unmittelbarer Nähe der Straße -Große Höhle- eine entsprechend dimensionierte Mülltonnenaufstellfläche vorzuhalten, damit dort an den jeweiligen Müllabfuhrtagen die Mülltonnen aufgestellt werden können.

### 5. Bodenschutz / Bodenveränderungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren. Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigenpflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup> hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

Euskirchen, den 20.11.2013

Der Bürgermeister



Dr. Uwe Friedl

