

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung**

**Der Stadt Euskirchen
Ortsteil Großbüllesheim**

TEXT

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA - (gemäß ' 4 BauNVO)

Gemäß ' 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach ' 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes sind.

1.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen im Sinne des ' 12 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet - WA - zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist jedoch ein Mindestabstand von 5.00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.3 NEBENANLAGEN (gemäß ' 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des ' 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

2.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (gemäß ' 16 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen werden durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der Grundstücke zur jeweiligen Erschließungsstraße bestimmt. Die Sockelhöhe wird mit max. 0,45m durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der Grundstücke zur jeweiligen Erschließungsstraße bestimmt.

3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß ' 9 (1) Nr.25a BauGB)

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 20 % der Gartenfläche sind mit diesen Gehölzen anzulegen. Je Grundstück soll ein hochstämmiger Obstbaum alter Herkunft oder ein heimischer Baum gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden.

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 Goldregen	(Laburnum anagyroides)	Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustum vulgare)	Schneeball (Viburnum opulus)
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)

4.0 REDUZIERUNG DER VERSIEGELTEN FLÄCHEN (Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegung zu Gebäuden, sowie Terrassen sollen versickerungsfähig angelegt werden.

5.0 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücken zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswässern darf nur mit einer entsprechenden Einzelgenehmigung durch die Unere Wasserbehörde des Kreises über belebte Bodenschichten erfolgen.

6.0 HINWEISE

6.1 WASSERSCHUTZZONE III B

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Weilerswist-Lommersum.

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Verbandswasserwerke GmbH Euskirchen in Weilerswist-Lommersum (Wasserschutzgebietsverordnung Lommersum) des Regierungspräsidenten Köln vom 04.11.1981 in Verbindung mit dem Verordnungsentwurf zur Änderung der Verordnung vom 09.12.1992 sowie die Verordnung zur Änderung der v.g. Wasserschutzgebietsverordnung vom 08.11.1993 sind zu beachten.

6.2 BODENDENKMALPFLEGE

1. Mit den Erdarbeiten für das Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn diese dem RAB (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) /Außenstelle Nideggen mindesten eine Woche vorher angezeigt wurden.
2. Dem RAB ist die Möglichkeit einzuräumen, die Erdarbeiten zu überwachen und im aus fachlicher Sicht notwendigen Umfang wissenschaftliche Untersuchungen durchzuführen. Hierfür ist eine den Befunden entsprechende angemessene Frist einzuräumen. Bauherr und Eigentümer machen für dadurch entstehende Verzögerungen bei der Realisierung des Bauvorhabens keine Entschädigungsansprüche geltend. Den Mitarbeitern des RAB ist während der Durchführung von Erdarbeiten jederzeit ein Betretungsrecht für das Grundstück zu gewähren.
3. Mit der dem Bauordnungsamt gemäß ' 75 Abs. 7 BauONW einzureichenden Baubeginnanzeige ist nachzuweisen, dass das RAB entsprechen den beiden vorgenannten Nebenbestimmungen informiert wurde.

6.3 KAMPFMITTELRÄUMDIENST

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