

T E X T

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12

DER STADT EUSKIRCHEN,

ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM

TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MISCHGEBIET - MI - (gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 7 Tankstellen,

Nr. 8 Vergnügungstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Mischgebietes sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - **nicht** Bestandteil des Mischgebietes sind.

1.2 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. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes sind.

1.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (gemäß § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Mischgebiet - MI - und Allgemeinen Wohngebiet - WA - allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

1.4 NEBENANLAGEN (gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

2.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gemäß § 23 BauNVO)

Zur Verringerung der Oberflächenabwässer dürfen die nicht überbauten Grundstücksflächen nur insoweit wasserundurchlässig befestigt werden, wie dies für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist.

3.0 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.

- 2 -

4.0 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1** Bei einer **Neubebauung** der Grundstücke sind diese mit einem ortstypischen Gehölz (siehe Anhang Pflanzenliste) zu bepflanzen, zu erhalten, zu pflegen und ggfls. zu ersetzen, wobei hier § 41 Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) zu berücksichtigen ist.
- 4.2** Die **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Grünfläche ist wie folgt zu behandeln:

Maßnahmenbeschreibung:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung
- sachgemäße Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen -
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre
- je 3 m² erfolgt die Pflanzung von mind. 1 Strauch und je 15 m² von mind. 1 hochstämmigen Gehölz

Die zu verwendenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem Anhang - siehe Pflanzenliste- zu entnehmen. Ökologisch gleichwertige Alternativen sind ausnahmsweise zulässig.

- 4.3** Als Ausgleich für die Straßenverkehrsfläche (Erschließung: Planstraße und Ausbau P.C.-Ettighoffer-Straße) ist nach Angabe der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen innerhalb des Stadtgebietes - hier: Teilfläche des Grundstückes Nr. 142, Flur 5, Gemarkung Euskirchen - eine Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen zu schaffen und zu erhalten.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahme, d.h. Fertigstellungsdauer, beträgt 3 Jahre.

5.0 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser (im Sinne des § 51a Landeswassergesetz) ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

6.0 HINWEISE

6.1 KAMPFMITTELRÄUMUNG

Der Kampfmittelräumdienst, Köln, weist darauf hin, daß sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden.

6.2 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Das gesamte Plangebiet ist wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggfls. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige

Belastung des Baugrundes" und die Bestimmung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- 3 -

6.3 GARTENBEWÄSSERUNG

Zur Gartenbewässerung können z.B. Zisternen mit Überlauf zum Straßenkanal bei der Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.

6.4 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.

6.5 BODENDENKMALPFLEGE

Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege weist daraufhin, daß die Archivunterlagen keine konkrete Gefährdung archäologischer Bodendenkmäler erkennen lassen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler häufig erst bei Erdarbeiten zutage kommen und somit eine Einschätzung der archäologischen Situation im voraus nicht möglich ist. Es sind daher die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) zu beachten sind. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege 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.

Mit Erdarbeiten beauftragte Firmen sind von diesen gesetzlichen Vorschriften zu unterrichten. Der Beginn der Erdarbeiten sollte außerdem dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.

Euskirchen, den 20.01.1998

gez. Kuckertz
Bürgermeister