

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

DER STADT EUSKIRCHEN,

ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM

INHALT

- 1.0 BISHERIGES VERFAHREN**
- 1.1 BEBAUUNGSPLANGEBIET**
- 2.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG**
- 2.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE**
- 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN**
- 2.3 BEBAUUNGSPLAN NR. 12, ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM**
- 2.4 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 2.4.1 AUSGANGSZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRAUMES**
 - 2.4.2 ZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRAUMES GEMÄSS DEN FESTSETZUNGEN DES PLANES**
 - 2.4.3 ERMITTLUNG DER GESAMTBILANZ DER EINGRIFFE**
 - 2.4.4 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN, AUSGLEICHSMASSNAHMEN**
- 2.5 BERÜCKSICHTIGUNG DES LANDESWASSERGESETZES (§ 51a LWG)**
- 3.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES**
 - 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 3.1.1 MISCHGEBIET - MI -**
 - 3.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA -**
 - 3.1.3 FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
TAGESEINRICHTUNG FÜR KINDER**
 - 3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 3.2.1 GRZ, GFZ ETC.**
 - 3.2.2 FIRSHÖHEN**
 - 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
 - 3.4 VERKEHRSFLÄCHEN**
 - 3.5 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
 - 3.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
 - 3.7 NEBENANLAGEN**
 - 3.8 GRÜNFLÄCHEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**
 - 3.8.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ**
 - 3.8.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE**
 - 3.8.3 BAUMBESTAND, 3.8.4 GRÜNORDNUNG**
 - 3.9 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 3.9.1 IM PLANGEBIET**
 - 3.9.2 AUSSERHALB DES PLANGEBIETES**
 - 4.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 4.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
- 5.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**
 - 5.1 BODENORDNUNG**
 - 5.2 ERSCHLIESSUNG**
 - 5.3 ABWASSERBESEITIGUNG**
 - 5.4 NIEDERSCHLAGSWASSER**
- 6.0 HINWEISE**
 - 6.1 KAMPFMITTELRÄUMUNG**
 - 6.2 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE**
 - 6.3 GARTENBEWÄSSERUNG**
 - 6.4 WASSERSCHUTZZONE III B**
 - 6.5 BODENDENKMALPFLEGE**

STADT EUSKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 12, ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM

B E G R Ü N D U N G

1.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 18.04.1996 den einleitenden Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Großbüllesheim gefaßt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) wurde am 28.10.1996 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.12.1996 bis 31.01.1997 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 3 BauGB- Maßnahmengesetz (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) wurde in der Zeit vom 16.06.1997 bis 30.06.1997 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Euskirchen beschloß in seiner Sitzung vom 30.09.1997 den Bebauungsplan Nr. 12, Ortsteil Großbüllesheim als Satzung.

Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 19.12.1997.

1.1 BEBAUUNGSPLANGEBIET

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Größe von 3,6 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Wüschheimer Straße (K 17) und den Flurstücken Nr. 146, 147, 148, 149, 150, 151 und 167, Flur 9,
- im Süden von der Gustav-Nachtigal-Straße,
- im Westen von der Scottstraße,
- im Osten von der Wüschheimer Straße (K 17) und Gustav-Nachtigal-Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 12, Ortsteil Großbüllesheim der Stadt Euskirchen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG

2.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE

Der Ortsteil Großbüllesheim liegt im nördlichen Einzugsbereich der Stadt Euskirchen.

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen des Ortsteiles Großbüllesheim und grenzt hier an den Ortsrand.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich westlich die Reichsstraße bzw. L 194, sowie die Ortsdurchfahrt Wüschheim; östlich die Eisenbahnstrecke Euskirchen-Köln für den regionalen Verkehr der Deutschen Bahn AG und der Ortsteil Großbüllesheim; südlich liegt der Ortsteil Großbüllesheim und daran angrenzend eine Fläche, die dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegt und nördlich befindet sich der Ortsteil Wüschheim.

Im Plangebiet befindet sich die bereits teilweise ausgebaute P.C.-Ettighoffer-Straße, die beidseitig durch vorhandene Wohnbebauung geprägt ist. Die Scottstraße, Gustav-Nachtigal-Straße und Wüschheimer Straße sind ebenso durch vorhandene Bebauung geprägt.

Das sonstige Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche und Hausgärten genutzt.

Die städtebauliche Zielsetzung sieht für diesen Bereich die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Flächen für Erschließungsstraßen, gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor.

Eine Flurbereinigung für dieses Gebiet ist bereits 1972 durchgeführt worden. Auf der Grundlage dieser Flurbereinigung ist die städtebauliche Planung erfolgt.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen weist für den Planbereich folgende Flächen aus:

- Im östlichen Plangebiet an der Wüschheimer Straße und Gustav-Nachtigal-Straße liegt die Ausweisung einer gemischten Baufläche - M - vor.
- Für das restliche Plangebiet liegt die Ausweisung von Wohnbaufläche - W - vor.

Der Bebauungsplan Nr. 12, Ortsteil Großbüllesheim, ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Entsprechend der Flächennutzungsplanausweisung soll der Bebauungsplan die Baugebiete darstellen.

Das Ziel der Landesplanung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) aus dem Jahre 1984 sieht für diesen Bereich - Agrarbereiche - vor.

2.3 BEBAUUNGSPLAN NR. 12, ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM

Ziel der Planung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist es, eine Ansiedlung von Wohnraum, Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage, zu ermöglichen.

Um den Inhalt des Bebauungsplanes zu erläutern, werden die einzelnen Bereiche hier beschrieben:

- Es ist vorgesehen, die Planstraße von der Scottstraße abzuzweigen und mit einem Wendehammer auszubauen. Daran soll sich ein Fuß- und Radweg anschließen, der in die Wüschheimer Straße mündet.
Über diesen Fuß- und Radweg soll der geplante öffentliche Spielplatz sowie der geplante Kindergarten erreicht werden können.
- Die geplante P.C.-Ettighoffer-Straße soll an diese Planstraße angebunden werden.
- Parallel zu diesem Fuß- und Radweg soll an der Wüschheimer Straße eine öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen werden.
- Im Bereich der Planstraße befindet sich ein Unterstand für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen. Dieser Unterstand soll überplant werden.
- Parallel zur Planstraße soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt werden. Der Standort für diesen Kindergarten stellt sich günstig dar, da für die Ortsteile Wüschheim und Großbüllesheim ein Bedarf an Kindergartenplätzen besteht. Die hierfür vorgesehene Fläche soll ca. 1.700 m² betragen.

- An diese Flächen angrenzend soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt werden. Der bisher genutzte Spielplatz an der Gustav-Nachtigal-Straße ist nicht mehr vorhanden, so daß eine derartige Fläche dringend benötigt wird. Die hierfür vorgesehene Fläche soll ca. 915 m² betragen.
- Entlang der Scottstraße soll entsprechend dem vorhandenen Bestand ein Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt werden.
- Entlang der Gustav-Nachtigal-Straße und Wüschheimer Straße soll entsprechend dem vorhandenen Bestand ein Mischgebiet - MI - festgesetzt werden.
- Parallel zur vorhandenen P.C.-Ettighoffer-Straße soll entsprechend dem vorhandenen Bestand ein Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt werden.
- Die P.C.-Ettighoffer-Straße soll über die Planstraße an die Scottstraße angeschlossen werden.
- Parallel zur geplanten P.C.-Ettighoffer-Straße und Planstraße soll ein Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt werden.
- In der Verkehrsfläche der geplanten P.C.-Ettighoffer-Straße befinden sich zwei Walnußbäume, die als erhaltenswert festgesetzt werden sollen.
- Zwischen der Scottstraße und P.C.-Ettighoffer-Straße sowie zwischen P.C.-Ettighoffer Straße und Gustav-Nachtigal-Straße soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt werden.

2.4 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - ist die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen und Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe geplant sind bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft (MURL).

Durch die Ausführung des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Großbüllesheim, entstehen u.a. Veränderungen des Landschaftsbildes, Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Wohnbaufläche, Umwandlung von Gärten in Wohnbaufläche und Versiegelung von Nutzflächen.

2.4.1 AUSGANGSZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES

Zur Realisierung der Planung ist der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes zeichnerisch erfaßt worden. Die Daten zu jedem Biotoptyp ergeben sich durch Flächennummern, Code, Biotoptyp, Flächengröße und der dem Biotoptypwertliste entnommene Grundwert A und sind entsprechend im Plan dargestellt.

Die tabellarische Erfassung des **Ausgangszustands des Untersuchungsraumes** ist hier aufgeführt:

EINGRIFFSBILANZIERUNG

Planungsstand: 01.08.1996

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums Bebauungsplan Nr. 12							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche n-Nr. (s. Plan-Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biototypenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7) qm x Wert
1		Wohnbebauung	(1900)				
	1.1	bebaute Fläche	1019	0		0	
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturam	881	2		2	1762
2		Wohnbebauung	(1855)				
	1.1	bebaute Fläche	974	0		0	
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturam	881	2		2	1762
3		Wohnbebauung	(5064)				
	1.1	bebaute Fläche	2465	0		0	
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturam	2599	2		2	5198
4		Wohnbebauung	(4143)				
	1.1	bebaute Fläche	1492	0		0	
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	2651	2		2	5302
5		Wohnbebauung	(2208)				
	1.1	bebaute Fläche	514	0		0	
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	1694	2		2	3388
6		Wohnbebauung	(1829)				
	1.1	bebaute Fläche	911	0		0	
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	918	2		2	1836
7	5.1	Brache < 5 Jahre	855	4		4	3420
8			(380)				
	5.1	Brache < 5 Jahre	267	4		4	1068
	8.2	Einzelbaum	113	8		8	904

9	5.1	Brache < 5 Jahre	672	4		4	2688
10			(5906)				
	1.1	bebaute Fläche (Feldscheune)	364	0		0	
	8.2	Einzelbaum	50	8		8	400
	4.5	Extensivrasen (Wiese)	5092	3		3	15276
	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	400	7		7	2800
11	1.3	Schotterfläche	196	1		1	196
12	1.3	Schotterfläche	182	1		1	182
13	1.1	versiegelte Fläche (Asphalt, engfügiges Pflaster)	848	0		0	
14	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	9996	4		4	39984
15	8.2	Einzelbäume (2 Walnußbäume)	308	8	1.1	8.8	2710
Gesamtflächenwert A (L.Sp. 8)							88876

2.4.2 ZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRAUMES GEMÄSS DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12, GROSSBÜLLESHEIM

Die Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zeichnerisch erfaßt worden. Im Plan "Zustand des Untersuchungsraumes" ist jede festgesetzte Fläche den Biotoptypen aus der Biotoptypwertliste zugeordnet und mit Code sowie Nummer markiert.

Die tabellarische Erfassung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12, Ortsteil Großbüllesheim, ist hier aufgeführt:

EINGRIFFSBILANZIERUNG

Planungsstand: 01.08.1996

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche n-Nr. (s. Plan-Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7) qm x Wert
1		Straßenplanung (P.C.- Ettighoffer-Str. tlw. Planstraße)	(2511)				

	1.1	versiegelte Fläche	2311	0		0	0
	8.2	Teilfläche Einzelbäume P.C.-Ettighoffer-Str. (Bestand)	200	Grundwert A 8	1.1	8.8	1760
2		P.C.-Ettighoffer-Str. (Bestand)	820	0		0	0
3	1.3	Schotterfläche (vorhanden)	182	1		1	182
4	1.3	Schotterfläche (vorhanden)	196	1		1	196
5		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,6	(1752)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	1051	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	701	3		3	2103
6		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,6	(448)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	269	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	179	3		3	537
7		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,6	(2303)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	1382	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	921	3		3	2763
8		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,6	(1790)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	1074	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	716	3		3	2148
9		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,6	(1429)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	857	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	572	3		3	1716
10		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,4	(4143)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	1657	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	2486	3		3	7458

11		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,4	(594)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	238	0		0	
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	248	3		3	744
	8.2	Einzelbäume (Teilfläche)	108	Grundwert A 8	1.1	8.8	950
12		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,4	(2208)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	883	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	1325	3		3	3975
13		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,4	(1832)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	733	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	1099	3		3	3297
14		vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,4	(1845)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	738	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	1107	3		3	3321
15		<u>geplante</u> Bebauung GRZ 0,4	(4788)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	1915	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	2873	3		3	8619
16		<u>geplante</u> Bebauung GRZ 0,4	(4005)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	1602	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	2403	3		3	7209
17		<u>geplante</u> Bebauung GRZ 0,6	(396)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	238	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	158	3		3	474
18		<u>geplante</u> Wohnbebauung GRZ 0,6	(355)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	213	0		0	

	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	142	3		3	426
19		geplante Wohnbebauung GRZ 0,6	(562)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	337	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	225	3		3	675
20		geplante Wohnbebauung GRZ 0,4	(2774)				
	1.1	Gebäude, Zuwegung	1110	0		0	
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	1664	3		3	4992
21	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Grünfläche, Spielplatz)	915	6	0,7	4,2	3843
22	1.3	Schotterfläche	176	1		1	176
23	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Grünfläche)	439	6	0,8	4,8	2107
		Gesamtflächenwert B (L.Sp. 8)					59671

2.4.3 ERMITTLUNG DER GESAMTBILANZ DER EINGRIFFE

Die Ermittlung der Gesamtbilanz der Eingriffe ergibt sich durch Subtraktion der Gesamtflächenwerte. Die Auswertung dieser Berechnung führt zu folgendem Ergebnis:

Summe der Einzelflächenwerte

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes:	88.876
Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes:	59.671

<p>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) 59.671 - 88.876 = (-) 29.205</p>

Es ergibt sich ein Defizit von: **(-) 29.205 Werteinheiten**

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, sind Kompensationsmaßnahmen von 29.205 notwendig. Unter Berücksichtigung der dargelegten Planung wird festgestellt, daß von der geforderten Kompensationsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise ausgeglichen werden kann.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Bebauungsplanverfahren

in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

ABWÄGUNG:

Grundlagen für die Abwägung sind die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, der die Ausmaße der Eingriffe in die Natur, sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes behandelt und die Förderung der Planung, die hier eine Nutzung als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Flächen für Gemeinbedarf für den Geltungsbereich vorsieht.

Zur Realisierung der geplanten Baumaßnahmen werden folgende Flächenanteile berücksichtigt:

im Geltungsbereich fehlende Ausgleichsfläche: 29.205

In Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen ist daher folgende Lösung erarbeitet worden.

1. Für den weiteren Ausbau der P.C.-Ettighoffer-Straße sowie der Planstraße werden 2.511 m² zu versiegelnde Fläche festgestellt (siehe: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Flächennummer 1)
Für diesen Bereich wird in der Bestandsaufnahme ein Gesamtwert des Biotoptypus von 4 festgehalten (siehe Ausgangszustand des Untersuchungsraumes).
Es wird ein Eingriff von $2.511 \times 4 = 10.044$ Werteeinheiten verursacht, der unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge hat.
Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz ist ein Eingriff in die Natur durch weitergehende Anforderungen, wie z.B. Ersatzmaßnahmen, auszugleichen.
Da ein Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hierfür nicht möglich ist, wird eine Ersatzmaßnahme im Gebiet der Stadt Euskirchen erfolgen müssen.
Die Untere Landschaftsbehörde hat im Falle dieses Eingriffes Ersatzmaßnahmen gefordert, deren Umfang den durch den Eingriff entstandenen Schaden entspricht.
Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird hierfür die Anpflanzung im Bereich des Mitbachgrünzuges Billiger Wald in einer Größenordnung von 2.000 m² gefordert. Hier ist die Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen vorzusehen.

Diese Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde bzw. Untere Forstbehörde durchgeführt. Sie dienen dazu, die durch den Eingriff geminderten Funktionen (Durchgrünung der Ortslage, Lokalklima, Stadtökologie und Erholungsnutzen) mittelfristig auszugleichen. Die Ausführung der Ersatzmaßnahme, d.h. Fertigstellungsdauer, beträgt 3 Jahre.

Die Ersatzmaßnahmen sind nach Angabe der Unteren Landschaftsbehörde von der Stadt Euskirchen im angegebenen Stadtgebiet zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.

2. Für die restlichen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abzüglich der unter 1. aufgeführten Werteeinheiten ein Defizit von - 19.161 Werteeinheiten ermittelt.
In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ist ein Ausgleich für die Grundstücke, auf denen ein Eingriff durch eine Neubebauung zu erwarten ist, durch Neupflanzungen auf den entsprechenden Grundstücken auszugleichen.
Aufgrund der Größenordnungen der neu zu beplanenden Grundstücke wird festgesetzt, daß als Ergänzungspflanzung je Grundstück 1 standortgerechtes Gehölz zu pflanzen ist.

Die zu verwendenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem Anhang- Pflanzenliste - zu entnehmen. Ökologisch gleichwertige Alternativen sind ausnahmsweise zulässig. Unter Berücksichtigung dieser Ersatzpflanzungen ergibt sich für die Berechnung des Eingriffes folgendes:

Bei der Berechnung der Werteinheiten der Einzelbäume wird bei einer Neuanpflanzung von dem voraussichtlichen Kronentraufbereich 30 Jahre nach Anpflanzung ausgegangen. Es ist mit einer Anzahl von ca. 29 Neupflanzungen zu rechnen.

Der Grundwert P beträgt hier: 6
Korrekturfaktor bei einem
Stammdurchmesser 7-20 cm: 0,8
 $6 \times 0,8 = 4,8$ Gesamtwert

Durchschnittlicher Kronendurchmesser: 5,0 m, Fläche = 20 m² pro Baum

Berechnung:

Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Einzelflächenwert
29 Einzelbäume	580 m ²	4,8	2.784

Diese Ersatzmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern auf den Grundstücken zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.

Abzüglich der Einzelflächenwerte für Neuanpflanzungen für Einzelbäume beträgt die Ausgleichsflächenberechnung

- (-) 29.205 - geforderte Ausgleichsflächen
- (+) 10.044 - Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet
- (+) 2.784 - Pflanzung von Einzelbäumen auf den neu zu bebauenden Grundstücken
- (-) 16.377 - fehlende Ausgleichsfläche

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ist ein teilweiser Ausgleich für den Eingriff in einer Größenordnung von 12.828 m² für Pflanzungen zulässig, soweit die hierfür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden. Nach Abwägung der städtebaulichen Belange - zum einen die Förderung von Wohnbauland und zum anderen die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft - überwiegen die Belange der Förderung einer Ausweisung von Wohngebieten und Flächen für Gemeinbedarf, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2.4.4 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN SOWIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die noch zu errichtende Planstraße und P.C.-Ettighoffer-Straße ist als städtebauliche sinnvolle, eigenständige Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes die Aufforstung im Bereich der Siedlung Euskirchener Heide/Angstwäldchen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 142, Flur 5, in der Gemarkung Euskirchen, die in der Größenordnung von 2.000 m² durch eine Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen aufgeforstet werden soll.

Die für die Erstellung dieser Flächen entstehenden Kosten werden in den Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB einbezogen, da es sich um notwendige Folgekosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen handelt.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt, sofern sie nicht z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet werden kann, durch die Stadt Euskirchen.

Die hierfür entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, denen die Maßnahmen zugeordnet sind.

2.5 BERÜCKSICHTIGUNG DES LANDESWASSERGESETZES (LWG); hier: § 51 a LWG VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Für den Bebauungsplan Nr. 12, Ortsteil Großbüllesheim, ist die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung beurteilt worden.

Folgende Ergebnisse werden zusammengefaßt durch das Gutachten mitgeteilt:

An den Untersuchungsstellen VB 1, 2, 3 und 6 wurde eine nach ATV ausreichende Durchlässigkeit ermittelt, oberflächennahe Versickerungseinrichtungen können dort betrieben werden.

An den verbleibenden Stellen VB 4 und 5 wurde eine zu geringe Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten festgestellt. Niederschlagswässer können hier nicht versickert werden.

Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 Euskirchen Großbüllesheim liegt in der Wasserschutzzone IIIB, somit ist nach den Vorgaben zum Schutz des Grundwassers die Errichtung und der Betrieb von Sickerschächten oder anderen Anlagen, die den tieferen Untergrund direkt erreichen, nicht zulässig.

Der tieferen Untergrund ist zwar ausreichend gut durchlässig, kann aber aus den v.g. Gründen nicht zur Versickerung herangezogen werden.

Schlußfolgerungen für die Regenwasserbeseitigung des Untersuchungsgebiets:

Der Untergrund im Gebiet des Bebauungsplanes ist in Lithologie und Durchlässigkeit wechselhaft, daher gilt die vorstehende überschlägliche Bemessung nur für die bisher untersuchten Stellen, an denen eine ausreichende Durchlässigkeit nachgewiesen wurde.

An anderen Stellen ist die Durchlässigkeit - gemessen an dem Sollwert des Arbeitsblatt A 138 bzw. der Vorgabe des Runderlasses des RP - nicht ausreichend. D.h. unabhängig von der Grundstücksgröße sind bei einem Teil der untersuchten Stellen Versickerungsanlagen nicht möglich.

Eine einheitliche Regenwasserbeseitigung durch Versickerung auf den Einzelgrundstücken geht deshalb nicht, weil sie an verschiedenen Stellen wegen zu geringer Durchlässigkeit nicht möglich ist.

Bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer ergibt sich folgendes:

In einer Entfernung von ca. 165 m Luftlinie von der Einmündung P.C.-Ettighoffer-Straße in die Scottstraße an der westlichen Begrenzung des Plangebietes befindet sich der Erftmühlenbach. Zwischen dem Plangebiet und Erftmühlenbach liegen Privatgrundstücke, die derzeit als Ackerflächen genutzt werden.

Um in das ortsnahes Gewässer einzuleiten, ist es notwendig, eine Rohrleitung mit einer Länge von ca. 240 m in eine klassifizierte Straße zu verlegen.

Hierbei entstehen Kosten in Höhe von ca. 240.000,-- DM. Weiter entstehen zusätzliche Kosten,

da neben der bereits beauftragten Mischkanalisation eine zweite Regenwasserleitung verlegt werden müßte.

Im Sinne des § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz wird darauf hingewiesen, daß bei einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen und technischen Aufwand von der Verpflichtung der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer (§ 51 a Abs. 1 LWG) abgesehen werden kann.

D.h., da im Plangebiet eine einheitliche Regenwasserbeseitigung durch Versickerung auf den Einzelgrundstücken nicht geht, weil sie an verschiedenen Stellen wegen zu geringer Durchlässigkeit nicht möglich ist und die ortsnahе Einleitung in einen Vorfluter Kosten von über 240.000,- DM verursachen würde, wird hier auf § 51 a Abs. 4 Satz 2 LWG verwiesen, wonach "Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen ist, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist."

Es wird daher festgesetzt, daß das Niederschlagswasser (im Sinne des § 51 a LWG) in den geplanten und genehmigten Mischwasserkanal einzuleiten ist.

3.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1.1 MISCHGEBIET - MI -

Die an der bereits vorhandenen Wüschheimer Straße und Gustav-Nachtigal-Straße sich befindende Bebauung ist als Mischgebiet - MI - festgesetzt. Hier befindet sich ein nichtstörender Betrieb und Wohngebäude.

Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 7, Nr. 8 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie für diesen Bereich eine unerwünschte und möglicherweise hinsichtlich ihrer Emissionen ohnehin nicht zulässige Nutzung darstellen.

3.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA -

Die an der bereits vorhandenen P.C.-Ettighoffer-Straße sich befindende Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt.

Die an der Planstraße vorgesehene Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt.

Die an der bereits vorhandenen Scottstraße sich befindende Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt.

Die an der bereits vorhandenen Gustav-Nachtigal-Straße sich befindende Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Ausnahmen in diesem Bereich eine unerwünschte Nutzung darstellen.

3.1.3 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: SOZIALE ZWECKE - TAGESEINRICHTUNG FÜR KINDER -

Die an der Planstraße vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung Tageseinrichtung für Kinder festgesetzt.

Diese Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt, da für die Ortsteile Großbüllesheim und Wüschheim ein Bedarf an Einrichtungen besteht.

3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.2.1 Die Grundflächenzahl - GRZ -, Geschoßflächenzahl - GFZ - und die Zahl der Vollgeschosse sind im Bebauungsplangebiet festgesetzt.

3.2.2 In den **Wohngebieten** wird die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen beschränkt. In der eingeschossigen Bauweise ist eine Firsthöhe von maximal 9,0 m, in der zweigeschossigen Bauweise ist eine Firsthöhe von maximal 11,0 m zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen mit den festgesetzten Dachneigungen Gebäudetiefen bis zu 16,0 m und damit einen notwendigen Gestaltungsspielraum für Gebäudegrundrisse, da die Grundstücke zum größten Teil schmal geschnitten sind.

In den **Mischgebieten** wird die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen beschränkt. In der eingeschossigen Bauweise ist eine Firsthöhe von maximal 9,0 m zulässig. Hierdurch ist eine Angleichung der Höhen an das angrenzende Wohngebiet gegeben. In der zwingend zweigeschossigen Bauweise an der Gustav-Nachtigal-Straße ist eine Firsthöhe von maximal 11,50 m bzw. 11,0 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit sowie der Firsthöhen wird dem Gebietscharakter des Mischgebietes entsprochen und führt zu einer homogenen Anpassung im gesamten Bereich der Wüschheimer Straße und Gustav-Nachtigal-Straße.

Die Firsthöhen sind im Mittel über der jeweiligen Erschließungsstraße zu ermitteln.

3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist im gesamten Plangebiet erfolgt.

In den Wohngebieten ist weiterhin eine Festsetzung für die Flächen getroffen, deren Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden sollen.

Hierdurch soll der Dorfcharakter erhalten und weiterhin eine größtmögliche Nutzung der schmal geschnittenen Grundstücke stattfinden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Baugrenzen definiert.

Hierdurch soll eine gezielte städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

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

3.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die öffentliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Verlängerung der P.C.-Ettighoffer-Straße und einer Planstraße.

Die Planstraße ist mit einem Straßenquerschnitt bis zu 12,50 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.5 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als Rad- und Fußweg festgesetzt.

3.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

Durch diese Festsetzung werden die vorhandenen Garagen und Stellplatzanlagen in den rückwärtigen Bereichen gesichert. Weiterhin sollen sich im Straßenraum Garagen nicht optisch aufdrängen.

3.7 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind allgemein zulässig, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Durch die Einschränkung der Flächen für Nebenanlagen sollen die Freiflächen vor intensiver Befestigung und Überbauung geschützt werden.

3.8 GRÜNFLÄCHEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

3.8.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ

Parallel zum Fuß- und Radweg an der Wüschheimer Straße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Diese Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt, da der an der Gustav-Nachtigal-Straße ausgewiesene Spielplatz (außerhalb des Plangebietes) nicht mehr vorhanden ist. Die Fläche für den Spielplatz wird jedoch zukünftig benötigt. Die festgesetzte Fläche stellt sich positiv dar, da sie nicht von Erschließungsstraßen tangiert wird, sondern über einen Fuß- und Radweg erreicht werden kann.

3.8.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE

Parallel zum Fuß- und Radweg ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Diese Grünfläche dient als Straßen- und Wegebegleitgrün.

3.8.3 BAUMBESTAND

In der P.C.-Ettighoffer-Straße befinden sich zwei Walnußbäume, die als erhaltenswert festgesetzt sind.

Bei der ökologischen Bewertung der Vegetationsstrukturen sind die Walnußbäume in der P.C.-Ettighoffer-Straße mit einem Gesamtwert von 8,8 bewertet worden. Ihr Stammdurchmesser beträgt zwischen 35 und 50 cm. Diese Bäume sind in ökologischer und stadtgestalterischer Hinsicht besonders wichtig und werden daher als erhaltenswert festgesetzt.

3.8.4 GRÜNORDNUNG

Für Parkplätze werden wasserdurchlässige und begrünbare Beläge festgesetzt, die mit Parkplatzrasen zu begrünen sind.

Die entsprechende Regelsaatgutmischung ist nach den Bestimmungen der DIN 18917 - Rasen - auszuwählen.

Geplante Einfriedungen, Carports und Garagen sind durch Strauchpflanzen einzubinden oder mit rankenden Pflanzen zu begrünen und zu erhalten.

Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Pflanzenliste (siehe Anhang Pflanzenliste) zu entnehmen. Ökologisch gleichwertige Alternativen sind ausnahmsweise zulässig.

Je angefangene vier Stellplätze ist ein Baum - siehe Anhang Pflanzenliste - zu pflanzen.

Durch diese Festsetzungen sollen kleinklimatische Verbesserungen durch sich sonst aufheizende befestigte Flächen erreicht werden.

Weiterhin werden dadurch gestalterisch unerwünschte, triste Parkplätze vermieden.

3.9 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Plangebiet:

- 3.9.1** Bei den noch unbebauten Grundstücken ist bei der Errichtung von Gebäuden auf der Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und ggfls. zu ersetzen.

Diese Festsetzung verpflichtet bei den zukünftig bebauten Grundstücken zu einer Baumpflanzung. Damit wird ein Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht.

Außerhalb des Plangebietes:

- 3.9.2** Um den Eingriff für den Straßenausbau (Erschließung: Planstraße und Ausbau P.C.-Ettighoffer-Straße) auszugleichen wird die Anpflanzung von 2.000 m² Fläche als Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen im Bereich der Siedlung Euskirchener Heide/Angstwäldchen, hier eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 142, Flur 5, in der Gemarkung Euskirchen, festgesetzt. Diese Festsetzung dient als Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

4.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Als Dachform sind für die Hauptgebäude im Plangebiet Satteldächer festgesetzt.

Für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Tageseinrichtung für Kinder- sind keine Dachformen festgesetzt.

Im Bereich der eingeschossigen Bauweise in den Mischgebieten sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Satteldächer sind für das Plangebiet ortstypisch und dienen hier der städtebaulichen Gestaltung.

Im Bereich der Tageseinrichtung für Kinder wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet, da hier u.U. mit einem andersartigen Baukörper zu rechnen ist und eine individuelle Gestaltung des Daches gewünscht ist.

Der vorhandene Baubestand wird durch Satteldächer 30° bis 45° geprägt. In Anlehnung daran sind die weiteren Festsetzungen getroffen worden.

Die Firstrichtungen sind entsprechend dem Bestand aufgenommen worden. Weiterhin soll hierdurch eine gewünschte Raum-/Straßenbildung entstehen.

5.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind noch erforderlich. Die Verhandlungen werden von der Stadt Euskirchen und den Eigentümern zur Zeit geführt.

5.2 ERSCHLIESSUNG

Das Bebauungsplangebiet ist zum Teil mit Wasser, Kanal und Strom erschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Mittel hierfür sind bereits für das Haushaltsjahr 1996 vorgesehen und stehen zur Verfügung.

5.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt über die vorhandene und geplante Mischkanalisation.

5.4 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

6.0 HINWEISE

6.1 KAMPFMITTELRÄUMUNG

Der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung 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

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.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306,

im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung der Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

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 darauf hin, daß die Archivunterlagen keine konkrete Gefährdung archäologischer Bodendenkmäler erkennen läßt. 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 Denkmalschutzes (DschG) zu beachten.

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
gezeichnet: Kurt Kuckertz
Bürgermeister