

**Textliche
Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 8

der Stadt Euskirchen
Ortsteil Kleinbüllesheim**

**Erschließungsgemeinschaft
Kleinbüllesheim GbR**

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) Höhenlage der baulichen Anlagen

- 2.1 In den Baugebieten mit einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 9,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone), an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Haupteingang orientiert ist.
- 2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Carports und Garagen dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- 6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (südliche und östliche Plangebietsgrenze) ist ein Gehölzstreifen aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Schlingpflanzen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzulegen und nach naturnahen Kriterien zu unterhalten.
- 6.2 Für als Einfriedungen angepflanzte Hecken werden Pflanzenarten aus der Pflanzenliste im Anhang empfohlen.
- 6.3 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind als Maßnahmen zum Ausgleich für den durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft und das hierdurch entstehende ökologische Defizit, im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, 25 Baumscheiben von je 8 qm Größe anzulegen und 25 Straßenbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

7.0 Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51 a LWG i.V. mit § 9 (4) BauGB

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (Hinweise zur Versickerung sind dem Gutachten von Prof. Dr. Dieler + Partner GmbH vom 15.04.2002, das im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann, zu entnehmen).

Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlagen ist Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

8.0 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Zur Minimierung des durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft und das hierdurch entstehende ökologische Defizit, sind mindestens 10 % der nicht bebauten Freiflächen der Baugrundstücke gemäß den Pflanzlisten im Anhang zu bepflanzen und es ist je Grundstück ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich archäologische Relikte im Boden erhalten haben. Verdichtete Hinweise hierauf gibt es nicht. Damit jedoch mögliche Erkenntnisse nicht undokumentiert verloren gehen, ist der Beginn von Erdarbeiten mit dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (RAB), Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) frühzeitig abzustimmen.

Weiterhin ist sicherzustellen, dass der Außenstelle Nideggen die Möglichkeit eingeräumt wird, die Erdarbeiten zu überwachen und im aus fachlicher Sicht notwendigen Umfang wissenschaftlich zu begleiten. Dem RAB ist eine den Befunden angemessene Frist für die Bearbeitung einzuräumen. Die Bewertung der Angemessenheit ist abhängig von der Qualität und Erhaltung der archäologischen Relikte sowie deren wissenschaftlicher Bedeutung. Den Mitarbeitern des RAB ist während der Durchführung der Erdarbeiten jederzeit ein Betretungsrecht einzuräumen. Entschädigungsansprüche für entsprechende Verzögerungen werden nicht geltend gemacht.

2.0 Baugrundverhältnisse

Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

3.0 Grundwasser

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

4.0 Kampfmittelräumdienst

Das Plangebiet wurde im Auftrag der Bezirksregierung Köln durch den Kampfmittelräumdienst zum größten Teil geräumt und ist insoweit als Kampfmittelfrei anzusehen. Auf Grund der durchgeführten Überprüfungen bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken gegen die geplante Durchführung der Baumaßnahme. Eine Gewähr wird hierfür jedoch nicht übernommen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten einzustellen und ist die Bezirksregierung Köln, Zeughausstraße 2 – 10, 50667 Köln, Tel. 0221 / 147-3860; Fax. 0221 / 147-3869 zu benachrichtigen.

In den wegen Aufwuchs etc. nicht überprüfbaren Teilflächen des Plangebietes sind Erdarbeiten bzw. die Freilegung des Geländes mit Vorsicht auszuführen, damit eine Nachsuche erfolgen kann. Die Bezirksregierung Köln ist entsprechend zu benachrichtigen.

5.0 Vorhandene Erdleitungen

Im Bereich der westlichen Straßenseite der Militscher Straße, der südlichen Straßenseite der Rigaer Strasse und der Erschließungsstraße F befinden sich Erdleitungen und Kabelverteilschränke der RWE-Net AG, die durch Neuordnung der Verkehrsflächen künftig innerhalb von Privatgrundstücken liegen werden. Der Bestand der Anlagen ist durch die jeweiligen Erwerber der Flächen sicherzustellen.

Bis an den Rand des Plangebietes im Bereich der Rigaer- und der Militscher Straße sind Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom verlegt, deren genaue Lage beim Bezirksbüro Netze der Deutschen Telekom AG, Außenstelle Euskirchen, Frauenberger Straße 152, 53879 Euskirchen, erfragt werden können. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie dessen Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen, ist die frühzeitige Abstimmung, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Düren, Bezirksbüro Netze Düren, Walzmühle 3, 52349 Düren erforderlich.

6.0 Bodenverunreinigungen

Gemäss dem Gutachten von Prof. Dr. Dieler + Partner GmbH vom 15.04.2002, besteht örtlich die Geländeroberfläche im Bereich vorhandener Wege, anstelle von Mutterboden, aus einem angefüllten Gemisch aus kiesigem Lehm mit untergeordneten Ziegelbruchanteilen, das bis 0,90 und 1,10 m unter Flur reicht. Wegen der Fremdanteile (Ziegelbruch) muss dieser Boden vom übrigen (gewachsenen) Aushub bei einer Deponierung separiert werden. Organoleptische Hinweise auf Konzentrationen an umweltrelevanten Inhaltsstoffen bestehen nicht.

7.0 Versickerung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Euskirchen über die Stadt Euskirchen einzuholen.

Anhang:

Pflanzenlisten:

Ökologisch gleichwertige Alternativen sind zulässig

Straßenbäume

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Chin. Wildbirne	(Pyrus calleryana 'Chanticleer')
Baumhasel	(Corylus colurna)
Spitzahorn (Acer platanoides)	
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Einblättrige Robinie	(Robinia pseudacacia 'Unifoliola')
Winterlinde	(Tilia cordata 'Greenspire')
Schnurbaum	(Sophora japonica)

Einzelbäume für Privatgärten, Pflanzung innerhalb des 5m breiten Pflanzstreifens, Hochstämme und Bäume, Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides, nur für den Pflanzstreifen)	
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus, nur für den Pflanzstreifen)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

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)

