

Stadt Euskirchen

**Bebauungsplan Nr. 5 Ortsteil Kreuzweingarten,
für den Bereich östlich der Münsterbergstraße,
angrenzend an die südliche Bebauung des
Grenzweges und nördlich der Bundesstraße B 51**

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt beschränkt:

Zulässig ist eine Firsthöhe von max. 9,0 m über Bezugspunkt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen gilt die mittlere Höhenlage der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße im Abschnitt des Baukörpers.

4.0 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

5.0 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

6.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Baugrundstücke

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

Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch

Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 8 - 10 cm

Mindestpflanzqualität „Hausbäume“: Stammumfang 12 - 14 cm

Bäume

Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus silvatica, Rotbuche
Ilex aquifolium, Stechpalme
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Quercus robur, Stieleiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Sorbus aucuparia, Eberesche

Obstbäume

Ansbacher Roter
Apfelbirne
Augustbirne
Baronsbirne
Bäumches Äpfel
Bergische Dörrbirne
Blumenbachs Birne
Bohnapfel
Boikenapfel
Brauner Mataapfel
Bühler Frühzwetschgen
Conferece
Danziger Kantapfel
Dönissens Gelbe Kornelkirsche
Doppelte Phillips
Edelborsdorfer
Esperens Herrenbirne
Frühe aus Trevoux
Frühe Zwetschge
Geflammter Kardinal
Geisepitter
Gelber Bellefleur
Gelber Edelapfel
Gellerts Butterbirne
General Tottleben
Goldparmäne
Graue renette

Sträucher

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Hedelfinger Riesen Herbstrenette
Jakob Level
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Köstliche aus Charneux
Langer grüner Gulderling
Leipziger Rettichbirne
Luxemburger Renette
Nancy Mirabelle
Oberdiecks Renette
Ontario
Phillipsbirne
Purpurroter Cusinot
Rabaue
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Winterrambur
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafnase
Schneiders Späte Korpelkirsche
Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Boskop Schwarze Herbstkirsche
Signetillisch
Wangenheims Frühzwetschge

Graue Herbstrenette
 Gravensteiner
 Große Grüne Reneclaudie
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Gute Graue
 Gute Luise
 Hauszwetschge

Weißer Winterglockenapfel
 Weißer Winterkavill
 Winterbergamotte
 Winterrambur
 Zuccamaglio-Renette

7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Baum-, Strauchhecke anzulegen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen gleicher Art zu pflanzen. Zusätzlich sind vereinzelt Bäume gemäß den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages einzubringen.

Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x verschult, 80 - 120 cm hoch
 Mindestpflanzqualität Bäume: 2 x verschult, 100-140 cm hoch

Pflanzverband Sträucher: 2 m x 2 m
 Pflanzverband Bäume: 3 m x 3 m

Bäume
 Acer campestre, Feldahorn
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Malus sylvestris, Wildapfel
 Prunus avium, Vogelkirsche
 Pyrus communis, Wildbirne

Sträucher
 Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
 Corylus avellana, Hasel
 Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
 Frangula alnus, Faulbaum
 Prunus spinosa, Schlehe
 Rosa canina, Hundsrose

7.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen §§ 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

	Potentielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 + 50 %	3.850 qm	79 %
Öffentliche Verkehrsfläche neu	995 qm	21 %
Gesamteingriff	4.845 qm	100 %

Hinweise / Empfehlungen

1.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei < 5 m unter Flur zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

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

2.0 Bodenveränderungen / Bodenmaterialien

Wenn im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen.

3.0 Kampfmittelräumung

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu verständigen..

4.0 Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0 oder 7491; 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.

5.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen ist dem Mischwasserkanal zuzuführen in der Weingartenstraße (B 51) zuzuführen. Zwischenspeicher in Form von Zisternen zur Bewässerung der Gartenanlagen sind zulässig, aber mit dem Überlauf an die Regenentwässerung anzuschließen.

6.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Münstereifel-Arloff, die zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird.

Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.