

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeines Wohngebiet

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind gem. § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

##### Mischgebiet

- In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind die gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

##### Gewerbegebiet - eingeschränkt

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 und (5) BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse räumlich untergeordnet sind, sind gem. § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig. Je Gewerbebetrieb sind max. zwei Wohnungen zulässig.

#### 1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.

### **1.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)**

- Die max. Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
- Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

### **1.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)**

- Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie - um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.
- Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.
- Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

### **1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)**

Nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

#### **Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ (Grünzug): Ausgleichsmaßnahme A 1:**

- Die Flächen sind mit der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Tabelle 7, angegebenen Saatmischung für Extensivgrünland einzusäen.
- Nach Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes - 1. Schnitt nicht vor dem 20.

Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standortes - zu erfolgen.

- Je 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.
- Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10 % in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

**Öffentliche Grünfläche „Niederschlagswasserversickerung“ / „Parkanlage“: Ausgleichsmaßnahme A 2:**

- Das Regenwasser von den erstmals befestigten Flächen ist zu sammeln und den Versickerungsmulden zuzuführen. Dies gilt insbesondere nicht für die im Plan gekennzeichneten Flächen (Teilflächen des Gewerbe- und Mischgebiets), für die § 51a Landeswassergesetz keine Anwendung findet. Das dort anfallende Regenwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt.
- Die Mulden zur Niederschlagswasserversickerung sind naturnah anzulegen. Die Bereiche mit Regenwassermulden sind *parkartig* zu gestalten, so dass ein technisches Erscheinungsbild vermieden wird. Die Mulden sind so anzulegen und zu bepflanzen, dass keine feste Einzäunung erforderlich wird (geringe Einstauhöhe).
- Die Versickerungsmulden sind mit der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Tabelle 8, angegebenen Saatmischung für wechselfeuchte Standorte einzusäen.
- Die übrigen Freiflächen dieser Grünflächen sind mit der in Tabelle 7 wiedergegebenen Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.
- Nach Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes - 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standortes - zu erfolgen.
- 10 % der Fläche sind mit Gebüsch gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen.
- Je 300 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.
- Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10 % in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

**Private Grünfläche „Parkanlage“: Ausgleichsmaßnahme A 3**

- Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches sind im Schutzstreifen der vorhandenen Gasleitung auf 30 % der festgesetzten Fläche Sträucher gemäß Pflanzliste B in einer Pflanzdichte von 1 Stck./m<sup>2</sup> zu pflanzen. Tiefwurzeln Gehölze sind unzulässig.
- Die verbleibenden Flächen sind mit der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Tabelle 7, angegebenen Saatmischung für extensives Grünland einzusäen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausfälle von mehr als 20 % der gepflanzten Gehölze sind in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung zu ersetzen.

**Private Grünfläche „Parkanlage“: Ausgleichsmaßnahme A 4**

Auf den nördlich an die Grünfläche A3 angrenzenden privaten Grünflächen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Je laufende 10 m der Grünflächen ist ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.
- Auf mind. 30 % der festgesetzten Fläche sind Sträucher gemäß Pflanzliste B in einer Pflanzdichte von mind. 1 Stck./m<sup>2</sup> zu pflanzen.
- Die Flächen sind mit der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Tabelle 7, angegebenen Saatmischung für Extensivgrünland einzusäen.
- Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 20 % in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

**Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ (östlich der Anbindungsstraße):  
Ausgleichsmaßnahme A 5**

- Die Flächen sind mit der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Tabelle 7, angegebenen Saatmischung für extensives Grünland einzusäen. Weitergehende landschaftspflegerische Festsetzungen können nicht getroffen werden, da die Fläche z.T. Versorgungsleitungen aufnehmen wird.
- Nach Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes - 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standortes - zu erfolgen.

**Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“: Ausgleichsmaßnahme A 6**

- Auf dieser Fläche sind randliche Heckenpflanzungen aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Stck. je laufendem Meter als Heister 100-125 cm vorzunehmen. Der regelmäßige Schnitt der Hecken ist sicherzustellen. Die restlichen Freiflächen sind, soweit sie nicht für die Gestaltung des Spielplatzes erforderlich sind, mit einer Rasenmischung RSM 7 - Landschaftsrasen A (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Anhang 3, Tab. 1 der RAS-LG 2, DIN 18917) einzusäen. Tab. 10 führt die Zusammensetzung der Rasenmischung auf.

**Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“: Ausgleichsmaßnahme A 7**

- Die Flächen sind mit der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Tabelle 7, angegebenen Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.
- Nach Einsaat ist die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes; 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standortes zu erfolgen.

**Private Grundstückseingrünung: Ausgleichsmaßnahme A 8:**

- Am südlichen, östlichen und westlichen Rand des Misch- und Gewerbegebietes sowie randlich um einige Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete (zum Grünzug und nach Osten zur freien Landschaft hin) sind überlagernd zu den Grundstücksflächen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine durchgehende Eingrünung mit Gebüsch nach Pflanzliste B in einer Pflanzdichte von 2 Stück/m<sup>2</sup> zu realisieren.
- Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

**Straßenbäume**

- Im anbaufreien Teilbereich der Haupteinfahrtsstraße (Planstraße B) sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten (Abweichung max. 3,0m) hochstämmige Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., o.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- In den platzartigen Straßenaufweitungen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten (Abweichung max. 3,0m) hochstämmige Spitzahorne (*Acer platanoides*) der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., o.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im beidseitig bebaubaren Teilbereich der Haupteerschließungsstraße (Planstraße B) und in der Planstraße A ist je 25 m lfd. Straße ein hochstämmiger Spitzahorn (*Acer platanoides*) der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., o.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Stellplatzanlagen und Parkplätze**

- Stellplatzanlagen und Parkplätze über 200 qm Größe sind je 4 Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen.
- Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und, in den ersten 3 Jahren, bei Verlust zu ersetzen.

**Pflanzliste A**

<b><u>Baumarten (hohe Bäume):</u></b>	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
<b><u>Baumarten (mittelhohe Bäume):</u></b>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mindestpflanzqualitäten	
Baumarten:	
Stammbüsche	Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., o.B.
Heister	Höhe 150 - 200 cm

**Pflanzliste B**

<b><u>Straucharten:</u></b>	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Mindestpflanzqualitäten	
Straucharten:	
verpflanzte Sträucher	2 xv., 100 cm

**1.6 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen §§ 9 (1 a) und 135 a – c BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB**

- Die in der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschl. der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §§ 9 (1 a) und 135 a – c BauGB wie folgt zugeordnet:

Eingriffsverursacher	Potenzielle Eingriffsfläche: max. versiegelbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil am Gesamteingriff % *
Straßen (neu)	9.771	28,46
Fuß-/Radweg, versiegelt	663	1,93
Wirtschaftsweg, versiegelt (neu)	601	1,75
Mischgebiet (neu), GRZ 0,6	1.507	4,39
Gewerbegebiet (neu), GRZ 0,6	8.378	24,40
Allgemeines Wohngebiet (neu), GRZ 0,4	4.867	14,18
Allgemeines Wohngebiet (neu), GRZ 0,3	8.546	24,89
Eingriffsfläche gesamt = Gesamtkompensationsbedarf	34.333	100,0

\* = auf den Eingriffsverursacher anfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen (100 %)

**1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- In den an der Bundesstraße B 56 und Rheinbacher Weg zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichsflächen sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB folgende Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen zu treffen:

<p><b>Lärmpegelbereich</b>  <b>Lärmpegel</b>  <b>Anforderungen an die Bauausführung</b>  <b>Fenster/ Türen</b>  <b>Dächer ausgebauter Dachgeschosse</b></p> <p><b>Lärmpegelbereich IV</b>                  66 – 70 dB(A)                  Schallschutzklasse 3                  R'w &gt; 37 dB.                  Bei Schlafräumen: Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen                  Bewertetes Schalldämm-Maß R'w 45 dB.                  Bei Schlafräumen: Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen</p> <p><b>Lärmpegelbereich III</b>                  61 – 65 dB(A)                  Keine weitergehenden Anforderungen als vorgeschriebene Bauausführung (Schallschutzklasse 2)                  Bei Schlafräumen: Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen                  Bewertetes Schalldämm-Maß R'w 40 dB                  Bei Schlafräumen: Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen</p>
---

- Für Büronutzungen im Lärmschutzbereich IV gelten die Anforderungen des Lärmschutzbereichs III.
- Für die den straßenabgewandten Seiten können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden.
- Die Anforderungen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. An den Träger der Straßenbaulast können keine Forderungen gestellt werden.

## 2. Hinweise

### 2.1 Bodendenkmale

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Euskirchen, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

### 2.2 Kampfmittel

- Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zeughausstraße 2-10, Köln,) zu verständigen.

### 2.3 Fernmeldeanlagen

- Aufgrund vorhandener Fernmeldeanlagen, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes von Straßenverlegungen bzw. Straßenbaumaßnahmen betroffen sind, ist 6 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Düren, Bezirksbüro 62, davon in Kenntnis zu setzen.

### 2.4 Gasfernleitung

- Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Gasfernleitungen Nr. 3/23/9 und Nr. 3/23/409 einschließlich Begleitkabel sind gemäß Ruhrgas AG folgende Nutzungen unzulässig:
  - Die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen
  - Die Einleitung aggressiver Abwässer
  - Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können (so sind z.B. Bepflanzungen und die Anlage von Kinderspielplätzen nur eingeschränkt möglich. Ebenso ist der Bau eines Lärmschutzwalls und der Bau von Wegen und Straßen nur nach vorheriger Abstimmung möglich).

## 2.5 Trinkwasserhaupttransportleitung

- Entlang der Südwestseite des Rheinbacher Weges und in dessen geradliniger Verlängerung verläuft eine Haupttransportleitung (DN 350 GG) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Gemäß DVGW-Regelwerk (Merkblatt W 403) wird für die Leitung ein 6,0 m breiter Schutzstreifen empfohlen.

Da der Leitungsverlauf - insbesondere in der südlichen Verlängerung des Rheinbacher Weges - mit der angestrebten baulichen Nutzung der Grundstücke kollidiert, erfolgt eine Verlegung der Leitung in den betroffenen Teilbereichen.

## 2.6 Vegetationsschutz

- Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.