

# **STADT EUSKIRCHEN**

## **FESTSETZUNGEN**

**ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
PALMERSHEIM  
„UMGEBUNG RODDERBACH“**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

## **2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

2.2 Bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen darf die festgesetzte hintere Baugrenze nicht überschritten werden. Bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Grenzgaragen) ist die hintere Baugrenze des jeweiligen Baugrundstückes maßgeblich.

## **3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

3.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

## **4. Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)**

4.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximale Firsthöhe der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2), darf bei einer festgesetzten eingeschossigen Bebauung das Maß von maximal 9,0 m, gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) nicht überschreiten.

~~Die maximale Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) darf maximal 0,20 m über Bezugspunkt betragen.~~

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.

## **5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)**

5.1 Für die Bebauung entlang der Palmerheimer Straße (vorwiegend Bestandsbebauung) wird eine offene Bauweise ohne weitere Regelungen festgesetzt.  
Im übrigen Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

5.3 Die Mindestbreite der Baugrundstücke darf in dem Gebiet WA 1 (nördlich der Krebsgasse) 11,50 m nicht unterschreiten.

## **6. Gemeinbedarfsfläche**

6.1 Auf der in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses sowie eines Feuerwehrgeräteshauses zulässig.

## **7. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Palmersheim Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“ (TÜV-Bericht Nr. 933/720812/01), folgende bauliche Maßnahmen durchzuführen:

- Die Bauaufführung des Daches (geräuschintensiver Hallenbereich) muß ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w \geq 42$  dB aufweisen.
- Bei dem Einbau eine mechanischen Lüftungsanlage, darf diese maximal eine A-Schalleistung von 70 dB(A) emittieren, wobei die Ausblasöffnungen an der zur Wohnbebauung abgewandten Seite anzuordnen sind.
- An der festgesetzten Baulinie sind die Gebäude in gleicher Höhe auszuführen.
- Nordöstlich der Krebsgasse ist in Fortsetzung der Halle eine Schallschutzwand mit einer Abschirmhöhe von 3,0 m, gemäß der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung, zu errichten.

## **8. Flächen für Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

8.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (SPE1) ist eine mehrreihige, gestufte Gehölzpflanzung anzulegen.

Für die Strauchpflanzung sind in den Reihen Pflanzabstände von 2,0 m und zwischen den Reihen Pflanzabstände von 1,0 m einzuhalten. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.

Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste 1.

8.2 Bei der Errichtung von Gebäuden in dem allgemeinen Wohngebiet südlich der Krebsgasse (WA2) sind auf mindestens 10 % - 12 % der Grundstücksflächen heimische Laub- und Blüthengehölze gemäß der Pflanzenliste 3 anzupflanzen.  
Die Pflanzung sollte möglichst zusammenhängend erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.3 Je Grundstück ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.
- 8.4 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (SPE2) im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Der verbleibende Bereich ist mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.
- Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste 1 und 2 zu entnehmen.
- 8.5 Für als Einfriedungen angepflanzte Hecken sind Pflanzenarten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- 8.6 Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses und zur teilweisen Erhaltung der Bodenfunktion sind die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen, Hauszugänge, Terrassen und andere befestigte Flächen so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit breiten Fugen, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge u.a.
- 8.7 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. 15 (öffentliche Grünfläche) und 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sowie die externe Ausgleichsfläche (Gem. Euskirchen, Flur 23, Flurstück 12) 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 Bestand (geht nicht in die Berechnung ein)	5.820 qm	
Gemeinbedarfsfläche	3.250 qm	16 %
Allgemeines Wohngebiet Planung	13.645 qm	69 %
Öffentliche Verkehrsflächen / Zufahrten	2.995 qm	15 %
Eingriffsfläche gesamt	19.890 qm	100 %

Die im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gebiet **WA1** sind gemäß den Festsetzungen Nr. 8.1 anzulegen und zu erhalten.  
Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück, entsprechend den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen.

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Gebiet **WA2** sind gemäß den getroffenen Festsetzungen Nr. 8.2 auszuführen und zu erhalten.  
Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück, entsprechend den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigungsfreistellung ist darzustellen, in welcher Art und Weise, die für die privaten Grundstücke getroffenen grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche sind gemäß den getroffenen Festsetzungen Nr. 8.4 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf dem Gemeinbedarfsgrundstück, entsprechend den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zu 100 %.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigungsfreistellung ist darzustellen, in welcher Art und Weise, die für die Gemeinbedarfsfläche getroffenen grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt werden.

Der Eingriff der durch die Errichtung bzw. den Ausbau der Verkehrsflächen zu erwarten ist, wird vollständig innerhalb der öffentlichen Grünfläche kompensiert. Die Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff für die Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

Die bebauten Grundstücke Palmersheimer Straße 76 bis 86 und Krebsgasse 43 sind von der Zuordnung ausgenommen (vgl. zeichnerische Darstellung).

Das verbleibende Defizit wird durch die getroffenen Maßnahmen innerhalb der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Diese externen Maßnahmen werden den neuen Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 zugeordnet.

## 9. Hinweise

### 9.1 Behandlung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser erstellt.

Die Ergebnisse besagen, daß die Böden im Plangebiet überwiegend mäßige bis geringe Durchlässigkeiten aufweisen.

Für das Plangebiet wird daher eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen erfolgt in den Rodderbach.

Für die Einzelgrundstücke wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen ~~bzw. dezentral zu versickern~~. Bei Anlage einer Zisterne sollte diese eine Größe von mindestens 50 l je m<sup>2</sup> überdachter Grundfläche aufweisen. Die Zisterne ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses und zur teilweisen Erhaltung der Bodenfunktion werden Festsetzungen zur Art der Versiegelung der privaten Zufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Terrassen und den sonstigen befestigten Flächen getroffen.

### 9.2 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG -) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind.

### 9.3 Baugrundverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, daß ein Teil des Plangebietes 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 diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Bereich ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Der betroffene Bereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 9.4 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln weist darauf hin, daß sich aus der Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld des Plangebietes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben.

Der Bereich der in Rede stehenden Maßnahme liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/ Kampfgebiet.

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.

## Anhang:

### Pflanzenlisten:

Ökologisch gleichwertige Alternativen sind zulässig

#### PFLANZENLISTE 1:

### BÄUME (HEISTER) UND STRÄUCHER

#### Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

#### Bäume (Heister)

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur

#### PFLANZENLISTE 2:

### Im Straßenraum und den öffentlichen Grünflächen verwendbare Einzelbäume

Mindestpflanzqualität: Laubbäume Hochstämme mit Stammumfang 12/14 cm

Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Gemeine Birne	Pyrus pyraeaster
	Pyrus serrulata

### **Klein- bis mittelkronige Einzelbäume zur Verwendung in den Hausgärten**

Mindestpflanzqualität: Laubbäume Hochstämme mit Stammumfang 12/14 cm  
Obstbäume Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm

Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Gemeine Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
	<i>Pyrus serrulata</i>

#### Obstbaumsorten

Apfelsorten, z. B. Jacob Lebel, Freiherr von Berlepsch, Boskoop  
Birnsorten, z. B. Conference, Gute Luise  
Kirschensorten, z. B. Schattenmorelle, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer  
Pflaumensorten, z.B. Deutsche Hauszwetsche, Ontario Pfaume

### **PFLANZENLISTE 3:**

#### **Empfehlungen für Ziersträucher**

Sommerflieder	<i>Buddleja davidii</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes sanguinea</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Forsythie	<i>Forsythia suspensa</i>
Gewöhnlicher Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gewöhnlicher Goldregen	<i>Laburnum anagyroides</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### **PFLANZENLISTE 4:**

#### **Empfehlenswerte Pflanzen zur Fassadenbegrünung**

Apfelsorten, z. B. Jacob Lebel, Freiherr von Berlepsch, Boskoop

##### **Tabelle 1**

Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kletter-Brombeeren	<i>Rubus div. spec.</i>
Kletter-Rose	<i>Rosa spec.</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gewöhnlicher wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Kletter-Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>