

STADT EUSKIRCHEN
Bebauungsplan Nr. 16 Ortsteil Stotzheim "Steinbockstraße"
Textliche Festsetzungen

Aufgestellt: Kall, im September 2000
Ergänzt: Februar 2001

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
K.W. Becker • Architekt VFA • 53925 Kall • Kölner Str. 25

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, gem. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Je Grundstück ist max. 1 untergeordnetes Nebengebäude von max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Ausgleichsfläche (Grünfläche) ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

1.3 Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

2. Garagen und Stellplätze (gem. § 12 und § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze liegen.

Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.2 Höhenlage, Firsthöhen und Dachneigungen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB

Die max. zulässige Fußbodenhöhe des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKRFB uV) darf im Mittel die Höhe von

- 0,45 cm (Steinbockstraße, Planstraßen A und B, mit Ausnahme des dem Kindergarten gegenüberliegenden Eckgrundstückes, Steinbockstraße/Planstraße B),
 - 0,15 cm (Planstraßen C, D, E, F und G, sowie das dem Kindergarten gegenüberliegende Eckgrundstück, Steinbockstraße/Planstraße B,
 - 0,60 cm (Planstraßen C, D, E, F und G, bergseits),
- über OK Erschließungsstraße nicht überschreiten.

3.3 Abgrabungen

Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis max. 50% der Länge zulässig, jedoch nicht im Bereich des Pflanzgebotes.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9, Abs. 1 Nr. 24)

- 4.1 Für die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Planstraßen C und D sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:

Auf der der L119 zugewandten Gebäudeseite ist ein ausreichender passiver Schallschutz von schutzwürdigen Räumen oberhalb der EG-Ebene zu gewährleisten. Als Mindestanforderung sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 zu verwenden.

5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20)

5.1 Ausgestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen, Hauszugänge, Terrassen und andere befestigte Flächen sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge u.a..

5.2 Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.2.1 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entlang der östlichen Plangebietsgrenze, einschließlich des Regenrückhaltebeckens, ist eine breite Grünzone aus Hecken, kleinen Feldgehölzen, Einzelbäumen, Baumgruppen und offenen Bereichen mit Gras- und Krautvegetation anzulegen.
- 5.2.2 Die Gehölze (Obstbäume) sind entsprechend der Pflanzliste auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen südlich des Baugebietes anzupflanzen.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1** In den entlang der Planstraßen dargestellten Flächen für Anpflanzungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je Grundstück 1 standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Das Anlegen von Hauszuwegungen und Garagenzufahrten innerhalb der Flächen ist zulässig.
- 6.2** Auf den Freiflächen der Baugrundstücke sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.
- 6.3** Für als Einfriedungen angepflanzte Hecken sind ausschließlich standortgerechte heimische Sträucher der Pflanzenliste als Heckenpflanzen zu verwenden.
- 6.4** Der Lärm- und Sichtschutzwall an der L119 ist mit einer Bepflanzung zu versehen. Die einheimischen, standortgerechten Gehölze sind im Abstand von ca. 1 x 1 m zu pflanzen. Bei Verwendung von Solitärgehölzen kann der Pflanzabstand auch vergrößert werden. Im südexponierten Bereich (hausgartenzugewandte Seite) kann ein Anteil von 20% an Ziersträuchern in die Pflanzung integriert werden.
- 6.5** Die vorhandenen Gehölze im Bereich des Entwässerungsgrabens an der L 119 sind außerhalb der Kreisverkehrsfläche dauerhaft zu erhalten.

7. Hinweise

- 7.1** Behandlung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem den im Gebiet vorhandenen Gewässern zugeleitet. In der Ausgleichsfläche, östlich des Grabens, ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens (eingegrüntes Erdbecken) zur Reduzierung der Abflußspitzen des Vorfluters vorgesehen.
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.
- 7.2** Kampfmittelräumdienst
Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Sofern derartige Maßnahmen erforderlich sein sollte, wird empfohlen die Vorgehensweise mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln, Tel 0221-147 3860, abzustimmen.
- 7.3** Entdeckung von Bodendenkmälern
Der Beginn von Erdarbeiten im Bereich des o.a. Bebauungsplanes sollte dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, 53 115 Bonn, Endericher Straße 133, rechtzeitig (min. 1 Woche vorher) angezeigt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Dem Amt für Denkmalpflege oder seinem Beauftragten sollte das Betreten der betroffenen Grundstücke gestattet werden, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

7.4 Baugrund

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeroberfläche ansteht. Die Böden können im Einzelfall empfindlich gegen Bodendruck und allgemein eingeschränkt tragfähig sein. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreiterung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmässigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Im gesamten Plangebiet können daher wegen der Baugrundverhältnisse ggf. besondere bauliche Massnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich werden.

Die Bebauungsvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

6.5 Anpflanzung und Pflege der Flächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze, einschließlich des Regenrückhaltebeckens (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.2.1)

Die Pflanzungen sind nach naturnahen Kriterien zu unterhalten. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Der Abstand der Gehölze bei den Hecken und Feldgehölzen sollte 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Die Gehölzgruppen sind alle 15 bis 20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Entlang den Hecken sind 1 bis 2 m breite Säume mit abschnittsweiser Mahd alle 2 Jahre mit Abräumen des Mähguts zu schaffen. Die Restflächen (incl. des Regenrückhaltebeckens) sind als Gras- und Krautvegetation zu erhalten. Dazu sind die Flächen einmalig, maximal zweimalig mit Abräumen des Mähguts zu pflegen.

6.6 Anpflanzung und Pflege der Obstwiese (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.2.2)

Die Pflanzung ist nach naturnahen Kriterien zu unterhalten. Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen im Abstand von ca. 10 x 10 m ; Verwendung alter Obstsorten; dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten. Der Unterwuchs ist mit einer standortgerechten Wildblumenwiesenmischung einzusäen und extensiv (2-malige Mahd mit Abräumen des Mähgutes ohne Düngemittleinsatz) zu pflegen.

Pflanzliste

Pflanzenliste für die Ausgleichsfläche östlich des Grabens (Ziffer 5.2.1)

Bäume (Hochstamm/Heister)

Mindestpflanzgröße	2xv, mB, StU. 10-12 cm
Mindestpflanzgröße Heister	2xv, mB, 150 - 200 cm

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide

Sträucher

Mindestpflanzgröße	2xv, oB, Höhe 80-120 cm
--------------------	-------------------------

Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Am Graben auch:
Salix aurita Öhrchenweide

Pflanzenliste für sonstige Pflanzungen

Bäume zu Ziffer 6.1 und 6.2 (Hochstamm/Heister)

Mindestpflanzgröße Hochstamm	2xv, mB, StU. 10-12 cm
Mindestpflanzgröße Heister	2xv, mB, 150 - 200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne als Hochstamm
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rotdorn als Hochstamm
Crataegus lavallei	Apfel-Dorn
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Malus spec.	Zierapfel als Hochstamm
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Zierkirschen als Hochstamm
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia "Edulis"	essbare Eberesche

Sträucher

Mindestpflanzgröße	2xv, oB, Höhe 80-120 cm
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Salix aurita	Ohrweide (entlang Graben)
Salix viminalis	Korbweide (entlang Graben)
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball

Obstbaumhochstämme

(die Sorten wurden der Empfehlungsliste entnommen (KREIS EUSKIRCHEN 1997))

Mindestpflanzgröße	Hochstämme, StU. 8 - 10 cm
Apfel:	Ananasrenette
	Apfel aus Croncels
	Danziger Kantapfel
	Freiherr von Berlepsch
	Geheimrat Dr. Oldenburg
	Gelber Edelapfel
	Goldparmäne
	Gravensteiner
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
	Landsberger Renette
	Ontario
	Rheinischer Bohnapfel
	Rheinischer Krummstiel
	Riesenboikenapfel
	Rote Sternrenette
	Roter Boskoop
	Roter Eiserapfel
	Schöner aus Boskoop
	Weißer Klarapfel
	Winterrambur
Birne:	Gute Graue
	Gellerts Butterbirne
	Gräfin von Paris
	Köstliche von Charneux
	Nordhäuser Winterforellenbirne

Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Tongern

Kirsche: Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Kassins Frühe

Pflaume

Kall, den 24.12.2001 sr

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
K.W. Becker • Architekt VFA • 53925 Kall • Kölner Str. 25

BP16 Steinbockstr.TF 02-2001.doc