

# **STADT EUSKIRCHEN**

## **FESTSETZUNGEN**

**ZUM**

### **Bebauungsplan Nr. 17 Ortsteil Stotzheim**

für den Bereich zwischen Stotzheimer Straße und der Straße An der Liersmühle  
sowie zwischen Hardtstraße und der Bahnlinie

**Entwurf**

**für die öffentliche Auslegung**

**Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath - Stadtplanerin**

Münstereifeler Straße 67 - 53879 Euskirchen - Tel. 02251 / 62892 - Fax: 02251 / 62823

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von Räumen für freie und ähnliche Berufe (gemäß § 13 BauNVO) als Ausnahme zulässig.

In den Gebieten WA 1 ist die Errichtung von Räumen für freie und ähnliche Berufe nicht zulässig.

- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

## **2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)**

- 2.1. 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 Baugrundstückes, bei Eckgrundstücken auch des angrenzenden Grundstücks maßgeblich.

## **3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

- 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, jedoch nur bis maximal 30m<sup>3</sup> umbauter Raum.

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

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

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) darf die Firsthöhe das Maß von maximal 9,0 m, gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) nicht überschreiten.

- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) darf die Firsthöhe das Maß von maximal 12,0 m, gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) nicht überschreiten.

Die maximale Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) darf in den mit dem Buchstaben „a“ gekennzeichneten Baufenstern 0,30 m über Bezugspunkt, in den mit dem Buchstaben „b“ gekennzeichneten Baufenstern 0,15 m über Bezugspunkt liegen.

- 4.3 Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird
- in den mit dem Buchstaben „a“ gekennzeichneten Baufenstern, die Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone) festgesetzt an die das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
  - in den mit dem Buchstaben „b“ gekennzeichneten Baufenstern wird als Bezugspunkt der höchste Geländepunkt des Geländeprofils über NN an den Gebäudeeckpunkten, dort wo der geplante Baukörper in das Gelände einschneidet, festgesetzt.

Die Höhenpunkte des Geländes an den Eckpunkten der geplanten Baukörper sind bei Bauantragsstellung nachzuweisen.

- 4.4 In dem Gebiet WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebäude entlang der Stotzheimer Straße und der Straße In den Hüppen.

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

- 5.1 Festgesetzt wird eine offene Bauweise.  
Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

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

- 6.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist ein Gehölzstreifen aus standortgerechten Gehölzen in einer Breite von mindestens 5,0 m anzulegen.

Es soll sich ein gestufter, zum Rand hin an Höhe abnehmender Aufbau und ein unregelmäßiger Außenrand ergeben.  
Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

Die zusammenhängende Fläche im Nordwesten (Gebiet WA 2) ist unregelmäßig mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Geeignete Gehölzarten sind den Pflanzenlisten 1 und 2 zu entnehmen.

- 6.2 Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen heimische Laub- und Blüthengehölze gemäß der Pflanzenliste 3 anzupflanzen. Die Grundstücksflächen mit Festsetzungen aus Punkt 6.1 sind von dieser Regelung ausgenommen.  
Die Pflanzung sollte möglichst zusammenhängend in einer Mindestbreite von 2,0 m erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je Grundstück ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

- 6.3 Für als Einfriedungen angepflanzte Hecken sind Pflanzenarten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- 6.4 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, offeneporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge u.a..

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanung ist nur im Südosten des Gebietes im Bereich der Gehölzstrukturen zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Maßnahmen, den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Wiesenfläche und die Gewässerrenaturierung wird dieser Eingriff ausgeglichen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf den Baugrundstücken, entsprechend den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen.

In den Bauvorlagen ist darzustellen, in welcher Art und Weise die für die privaten Grundstücke getroffenen grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt werden.

## **7. Hinweise**

- 7.1 Behandlung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem, mit Ausnahme der Bebauung entlang der Hardtstraße, den im Gebiet vorhandenen Gewässern zugeleitet.

Schachtversickerungen sind nicht zulässig.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisterne zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 50 l je m<sup>2</sup> überdachter Grundfläche aufweisen und 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.

## 7.2 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 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**

**Straucharten**

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

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>

**Bäume (Heister)**

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

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

**PFLANZENLISTE 2:**

**Im Straßenraum und den öffentlichen Grünflächen verwendbare Einzelbäume**

Mindestpflanzqualität: Laubbäume Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

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

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

Mindestpflanzqualität: Laubbäume Hochstämme mit Stammumfang 18/20 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  
Bimensorten, 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**

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>