

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL STOTZHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Baugebiet „Alter Sportplatz“

Architekt und Ingenieure
Horst Belter + Partner
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig sind.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

In den Baugebieten mit einer festgesetzten zweigeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 11,00m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten und bei der eingeschossigen Bauweise entlang der Herkulesstraße maximal 215,0 m ü.NN betragen.

1.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Reduzierung der Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Um die Bodenversiegelung auf das Nötigste zu beschränken, wird die zulässige Überschreitung der GRZ auf 25 % reduziert.

1.5 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der als Grünflächen zu gestalten ist.

1.6 Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.7 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis max. 30cm nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme im Bebauungsplangebiet zulässig.

2. Hinweise

2.1 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel kann nahe der Geländeoberfläche anstehen. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

2.2 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet kann durch das angrenzende Auengebiet tangiert sein, deshalb können wegen der Bodenverhältnisse in einem Auegebiet bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich werden. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2.3 Altlasten

Im Plangebiet wurden Altlasten festgestellt, des weiteren ist die Sportplatzoberfläche (Tennenbelag und Tragschicht) nicht als Oberboden geeignet. Deshalb sind alle Erdarbeiten durch einen Gutachter zu begleiten, die gutachterlichen Tätigkeiten schriftlich zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Bei Bodeneingriffen ist das anfallende Bodenmaterial unter Beachtung des Gutachtens zu separieren. Nicht verwertbares Aushubmaterial ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

2.4 Reduzierung der Flächen

Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegung zu Gebäuden, sowie Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind zum Beispiel wasserdurchlässige Verbundsteine, breittufig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc.

2.5 Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Baugrundstücken sollte in Zisternen gespeichert und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

2.6 Bodendenkmalpflege

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. 02425/7684 oder 7491; Fax 02425/7584) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.7 Kampfmittelräumung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise vor, jedoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Euskirchen, den 02.11.2006

Dr. Uwe Friedl
(Bürgermeister)