

**Stadt Euskirchen  
Ortsteil Weidesheim  
Bebauungsplan Nr. 1 "Alemannstr./Gallierstr."**

**TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §§ 9 (1), (1a) und (2) BauGB**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Reines Wohngebiet (WR)**

- In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die gemäß § 3 (3) Ziff. 1. und 2. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

**1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Ziff. 4.) und Tankstellen (Ziff. 5) nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

**2. Höhe der baulichen Anlagen**

▪ **Firsthöhen:**

Bei den Gebäuden im Plangebiet ist eine Firsthöhe von maximal 9,00m, bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig.

Bezugspunkte für die Höhenbegrenzung ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

### 3. Nebenanlagen

- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind bei über 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

### 4. Stellplätze und Garagen

- Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden

### 5. Beschränkung der Wohnungszahl

- Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig.

### 6. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Wie zeichnerisch festgesetzt, ist auf den Baugrundstücken entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft eine 7,00 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Sie ist mit den Arten der folgenden Liste als 4-reihiger Reihenverband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu bepflanzen.

Straucharten:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz  
Als Randeingrünung ist eine Heckenpflanzung aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einer Pflanzdichte von 2 Stück je laufenden Meter als Heister 100-125 cm vorzunehmen.
- Gartenflächen

Je 100 qm nicht überbaubarer Fläche ist ein standortgerechter, bodenständiger Laubbaum der folgenden Arten mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Baumarten (hohe Bäume):	
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>
Baumarten (mittelhohe Bäume):	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mindestpflanzqualitäten:	
Baumarten:	
Stammbüsche	Stammumfang 12-14 cm, 3 x v., m. DB.
Heister	Höhe 150 – 200 cm

Die Gartengrundstücke sind mit Heckenpflanzungen von bis zu 50 cm Breite mit den nachfolgend genannten Arten einzugrünen.

Straucharten:	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Mindestpflanzqualitäten:	
Straucharten:	
Verpflanzte Sträucher	2 xv., 100 cm

- Lärmschutzwand  
 Die Lärmschutzwand ist zur K 21 hin je 1 lfd. Meter mit 2 Heistern der folgenden Arten zu bepflanzen.



Straucharten:	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## 7. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG

- Die Versickerung des auf allen bebauten und befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Das baugrundtechnische und hydrogeologische Gutachten des Ing. Büros Dr. Zöll vom 07.11. 2001 enthält Hinweise zur Versickerung und ist im Planungsamt der Stadt Euskirchen einzusehen.

Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlage ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

## 8. Immissionsschutz

- Aktiver Schallschutz - Lärmschutzwand  
Auf der "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" entlang der K 21 bzw. der Alemannenstraße ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über dem vorhandenen Gelände und einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 20 db(A) zu errichten.
- Passiver Schallschutz  
In den Gebäuden auf dem Flurstück 169 entlang der K 21 sind in der ersten Bautiefe Zimmer mit ruhebedürftigen Nutzungen gegen Lärmeinwirkungen der Straße wie folgt zu schützen:  
Die raumabschließenden Bauteile von Wänden und Dächern müssen zur K 21 hin ein Schalldämmmaß von mindestens 25 db(A) haben.

## B. HINWEISE

### 1. Bodendenkmalpflege

- Im westlichen Plangebiet (Flurstücke 169, 170, 114, 115 und 116 / Flur 2 / Gemarkung Weidesheim) liegen Hinweise auf ein fränkisches Gräberfeld vor.

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (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).

### 2. Grundwasserverhältnisse

- Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. 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.

### 3. Baugrundverhältnisse

- Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Material enthalten kann.

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.

Ein Teil des Plangebietes wird daher gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

#### **4. Versickerung**

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggfs. eine wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Euskirchen über die Stadt Euskirchen einzuholen.

#### **5. Kampfmittelräumung**

- Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle/Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.