

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 111

„Baugebiet südlich der Falkenburgerstraße“

Dipl.-Ing. Horst Belter
Stadtplaner / Architekt BDB
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 eingeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 9,00 m und bei zweigeschossigen Bauweise maximal 11,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

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

Innerhalb des Plangebietes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind entlang der neuen Stichstraße nur freistehende Einzelhäuser, entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

1.4 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 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der als Grünfläche zu gestalten ist. Garagen im Keller bzw. Untergeschoss sind unzulässig.

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

Im Bereich der Stichstraße sind pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis max. 30 cbm 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 Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca 3 m unter Flur zu erwarten. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen und die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen (auch ein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

1.1 Baugrundverhältnisse

Aufgrund des Auengebietes können besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2.3 Reduzierung der versiegelten Flächen

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

2.4 Baudenkmal

Die Gebäude entlang des Jülicher Rings sind im Baugenehmigungsverfahren auch bei Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW) der Unteren Denkmalbehörde zur Genehmigung vorzulegen, da sie gegenüber des Baudenkmals Nr. 406 „Gertrudisschule“ liegen.

2.5 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.

2.6 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 Kampfmitteräumdienst zu verständigen.

2.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen in den Kanal einzuleiten.