

STADT EUSKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 17 Ortsteil Stotzheim

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

Begründung

Inhalt

1. Grundlage und bisheriges Verfahren
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen
5. Vorhandene Nutzung und städtebauliche Situation
6. Städtebauliche Planung
7. Festsetzungen für das Plangebiet
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.3 Verkehrsflächen
 - 7.4 Öffentliche Grünflächen / Grünordnung
8. Gestaltung der baulichen Anlagen
9. Ver- und Entsorgung
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung von Natur und Landschaft
11. Überschlägliche Flächenbilanz
12. Realisierung des Bebauungsplanes
13. Hinweise

1. Grundlage und bisheriges Verfahren

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), incl. Berichtigung der Neufassung der Bekanntmachung vom 16.01.1998, (Bundesgesetzblatt 1998 Teil 1 Nr. 5 vom 27.01.1998).

Die Neufassung trat zum 01.01.1998 in Kraft.

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 05.11.1998, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, Ortsteil Stotzheim für den Bereich zwischen Stotzheimer Straße und der Straße An der Liersmühle sowie zwischen Hardtstraße und der Bahnlinie beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 7. 06.1999 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.07.99 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis.....durchgeführt.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stotzheim der Stadt Euskirchen. Im Südwesten des Ortes befindet sich an der Bahnlinie Euskirchen - Bad Münstereifel eine bis vor einigen Jahren gewerblich genutzte Fläche der Papierwerke Halstrick GmbH, die ehemalige Wellpappenfabrik Alzenau II.

Die Produktionsgebäude des stillgelegten Wellpappenwerkes - Alzenau II werden derzeit zurückgebaut. Das Gelände wurde inzwischen veräußert und soll nach dem vollständigen Rückbau der Gebäude einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das Gelände der ehemaligen Wellpappenwerke wird begrenzt von der Bahnlinie Euskirchen - Bad Münstereifel im Westen, der Stotzheimer Straße im Norden, der Hardtstraße im Osten und der Straße An der Liersmühle im Süden.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an offen bebaute Wohngebiete an. Im Norden schließt der ursprüngliche Ort mit einer kleinteiligen dörflichen Struktur an. Die Hardtstraße führt unmittelbar zum Hardtwald, der mit der Hardtburg ein bedeutendes Besucherziel für Spaziergänger aus dem gesamten Stadtgebiet darstellt.

Eine gewerbliche Nutzung in diesem vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich ist aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Durch die Betriebsaufgabe und den Rückbau der Produktionsgebäude wird eine umfassende städtebauliche Neuordnung des gesamten Gebietes ermöglicht.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung begrenzt:

- im Westen durch die Bahnlinie Euskirchen – Bad Münstereifel
- im Norden durch die Straße In den Hüppen und die Stotzheimer Straße
- im Osten durch die Hardtstraße
- im Süden durch die Straße An der Liersmühle

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,37 ha.

4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Entlang der Hardtstraße und der Straße An der Liersmühle ist eine zusammenhängende Grünfläche dargestellt.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stehen damit nicht in Übereinstimmung mit den Planungsabsichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Neben der Änderung der Darstellung Gewerbliche Bauflächen (G) in Wohnbauflächen (W) wird eine veränderte Anordnung der dargestellten Grünflächen angestrebt.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Hardtstraße und im Süden zur Straße An der Liersmühle Grünflächen dar. Entlang der Hardtstraße sind nunmehr gemäß der städtebaulichen Planungsabsicht Wohnbauflächen dargestellt. Im Südwesten sowie entlang des Schlundgrabens und des Kuchenheimer Mühlengrabens sind Grünflächen dargestellt.

5. Vorhandene Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem durch eine Wohnnutzung geprägten Gebiet im Süden von Stotzheim. Westlich des Plangebietes befindet sich die Bahnlinie Euskirchen – Bad Münstereifel.

Beeinträchtigungen der angestrebten Wohnnutzung durch Schallimmissionen aufgrund des Bahnbetriebes sind nicht zu erwarten. Die Bahnlinie wird lediglich am Tage im Stundentakt (je Fahrtrichtung) befahren. Für den Güterverkehr wird die Strecke nicht genutzt (siehe auch Punkt 6 - Schallimmissionsschutz).

Nordwestlich des Plangebietes an der Straße In den Hüppen liegt das Schulgelände mit den Schulsporthallen (Sporthalle und Kleinspielfeld).

An diesen Bereich schließt sich entlang der Straße In den Hüppen und der Stotzheimer Straße eine Wohnbebauung an. Es handelt sich hier vorwiegend um zweigeschossige Gebäude.

Entlang der Straße An der Liersmühle sowie östlich der Hardtstraße befindet sich eine Einfamilienhausbebauung in vorwiegend eingeschossiger Bauweise.

Die Hardtstraße ist im Bereich des Plangebietes nicht direkt angebaut. Die Bebauung befindet sich in diesem Abschnitt auf einem höheren Geländeniveau und wird durch Ost/West verlaufende Stichwege erschlossen.

Zur Hardtstraße hin ist ein Fuß- und Radweg orientiert, der ca. 3,0 m über dem Niveau der Hardtstraße verläuft und zu dieser mit einem Gehölzstreifen abgegrenzt wird.

Das Plangebiet selbst wird von der Hardtstraße und der Stotzheimer Straße erschlossen. Da das Gelände von Süden nach Norden um ca. 5,0 m abfällt, wurden im südlichen Bereich Abgrabungen vorgenommen, um ausreichende Betriebs- bzw. Rangierflächen zu erhalten.

Das Gelände war durch die Produktionsgebäude und die erforderlichen Verkehrs- und Lagerflächen fast vollständig versiegelt. Mit dem Rückbau des Werkes werden die Flächen entsiegelt und die durch das Gebiet verlaufenden Gewässer (Schlundgraben und Kuchenheimer Mühlengraben) renaturiert.

Die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Wohngebäude sowie ein Fachwerkgebäude, welches jedoch baulich stark verändert wurde, werden ebenfalls abgebrochen.

Im Süden des Gebietes an der Straße An der Liersmühle haben sich Gehölzbestände entwickelt, die zur Bahnlinie in eine Wiesenfläche übergehen. In diesem Bereich befindet sich ein größerer Geländeeinschnitt, der von einem ehemaligen Gleis der Papierwerke herrührt. Dieser Geländeeinschnitt wird mit dem Rückbau der Anlagen und der Herrichtung des Geländes verfüllt.

Gewässer

Durch das Plangebiet verlaufen der Kuchenheimer Mühlengraben und der Schlundgraben.

Der Schlundgraben ist derzeit vollständig verrohrt. Der Kuchenheimer Mühlengraben war zum Teil mit den Produktionsgebäuden überbaut.

Der Schlundgraben nimmt die vorhandenen Regenwasserabschläge Hardtburger Straße und der Hardtstraße auf und soll in Zukunft auch den Regenwasserabschlag aus dem geplanten Regenüberlaufbecken in der Hardtstraße aufnehmen.

Für beide Gewässer ist eine offene Wasserführung vorgesehen. Die Gewässer werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entkernt und renaturiert. Das Plangenehmigungsverfahren zum Gewässerausbau ist bereits eingeleitet worden.

Der Schlundgraben wird von der Hardtstraße aus in einem mäandrierenden Verlauf zu einem vorhandenen Durchlaß an der Bahnlinie geführt und in den Kuchenheimer Mühlengraben eingeleitet. Da insgesamt ein Höhenunterschied von ca. 5,0 m zu überwinden ist, wird in einem Abschnitt von 37 m Länge vor dem Durchlaß an der Bahnlinie eine Sollgleite mit 5 % Gefälle eingebaut. Der Ausbau erfolgt entsprechend der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW „Blaue Richtlinie“.

Die Tiefe des Grabens (der Geländeeinschnitt) beträgt nach der vorliegenden Planung zwischen 1,5 m bis max. 4 m, bei Böschungsneigungen von 1: 2.

Insgesamt ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Schlundgrabens in die geplante Grünfläche vorgesehen.

Der Kuchenheimer Mühlengraben soll in seinem ursprünglichen Verlauf verbleiben. Beidseitig des Kuchenheimer Mühlengrabens sind Schutzstreifen von mindestens 5,0 m berücksichtigt, die ebenfalls landschaftsgerecht gestaltet werden. Der Erftverband betreibt einen Geröllfang im Kuchenheimer Mühlengraben. Um die erforderlichen Wartungsarbeiten am Geröllfang durchführen zu können wird eine Zugänglichkeit des Uferrandstreifen von der Straße „In den Hüppen“ sichergestellt. Die Darstellung des Uferrandstreifens erfolgt als öffentliche Grünfläche.

Schallimmissionsschutz

Im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Euskirchen - Bad Münstereifel begrenzt.

Es handelt sich hier um eine Nahverkehrsverbindung, die am Tage, von ca. 5.³⁰ Uhr bis 20.⁴⁵ Uhr, im Stundentakt (je Fahrtrichtung) befahren wird. Während der Nachtzeit wird die Strecke nicht befahren, so daß nur geringfügige Beeinträchtigungen der zur Bahn hin gelegenen Freibereiche während der Tagzeit zu erwarten sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie werden daher nicht vorgesehen.

Altlasten

Der Rückbau der Produktionsgebäude wurde unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt. Belastetes Abbruch- bzw. Bodenmaterial wurde ordnungsgemäß entsorgt. Somit ist gewährleistet, daß der festgelegte Sanierungszielwert unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes eingehalten wird.

Unter Bezugnahmen auf den derzeitigen Sachstand im Rahmen der Sanierung des Altstandortes ist festzuhalten, daß die im Rahmen der vorangegangenen Gutachten erarbeiteten Schadensbereiche im Hinblick auf die vorgesehene spätere Nutzung bereits als saniert zu bezeichnen sind.

Für die angestrebte Wohnnutzung sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bodendenkmalpflege

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege darauf hingewiesen, daß mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Teilstück einer römischen Wasserleitung durch das Plangebiet verläuft.

Diese wurde bei Schachtungsarbeiten unmittelbar westlich und nordöstlich des Bebauungsplangebietes nachgewiesen.

Um die Belange des Bodendenkmalschutzes zu berücksichtigen wurde der Trassenverlauf und der Erhaltungszustand der römischen Wasserleitung, in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, von einer archäologischen Fachfirma untersucht.

Die römische Wasserleitung wurde im Zuge der Abbrucharbeiten der ehemaligen Papierfabrik mehrfach aufgedeckt. Der Verlauf wurde durch die Fachfirma dokumentiert. Im Süden des Plangebietes wurden entgegen den vorliegenden wissenschaftlichen Erkenntnissen keine Befunde ermittelt. Es muß davon ausgegangen werden, daß die Leitungstrasse dort abknickt und daher mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits zerstört ist.

Im Norden des Plangebietes wird die Leitungstrasse nach der Auswertung der bekannten Aufschlüsse in Richtung Stotzheimer Straße verlaufen und somit in den festgesetzten Gartenflächen liegen.

Die Ergebnisse des Abschlußberichtes der mit der Sachverhaltsentwicklung beauftragten archäologischen Fachfirma liegen zur Zeit noch nicht vor.

Nach dem vorliegenden Sachstand bestehen aus Sicht des Denkmalschutzes gegen die Bebauungsplanung, unter dem Vorbehalt der Bestätigung der Prognose, keine Bedenken, da die Planung als solche nicht mehr durch das öffentliche Interesse des Bodendenkmalschutzes in Frage gestellt wird.

Die Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

6. Städtebauliche Planung

Geplant ist die Entwicklung von Wohnbauflächen mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der Hardtstraße aus, die bereits großzügig ausgebaut ist, über eine parallel zur Hardtstraße verlaufende neue Erschließungsstraße.

Im Norden wird die Erschließungsstraße an die Stotzheimer Straße angebunden. Der Ausbau der Straße soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit einer Gesamtbreite von 5,50 m erfolgen.

Vorgesehen ist eine fahrbahnbegleitende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, wobei sich die freistehenden Gebäude zum Teil giebelständig zum Straßenraum hin orientieren, so daß Durchblicke zur Grünzone des Kuchenheimer Mühlengrabens ermöglicht werden.

Entlang der Hardtstraße setzt sich diese Struktur fort.

Westlich der neuen Erschließungsstraße zur Bahnlinie hin ist eine traufständige Doppelhausbebauung beabsichtigt. Die Gärten weisen zur Bahnlinie. Entlang der Bahnlinie ist ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt, der das Gebiet optisch zur Bahnlinie abschirmt. Durch die Anschüttung eines kleinen Walles, z.B. aus dem anfallenden Bodenaushub, kann zusätzlich eine Abschirmung der Freiflächen bzw. Gärten zur Bahnlinie erreicht werden.

Im Süden des Gebietes, an der Hardtstraße, ist die Errichtung von weiteren 4 Wohngebäuden vorgesehen.

Im Norden des Gebietes zwischen der Bahnlinie und dem Kuchenheimer Mühlengraben ergibt sich eine kleinere zusammenhängende Baufläche (WA 2).

Hier ist die Errichtung eines heilpädagogischen Zentrums geplant. Es handelt sich um ein Wohnheim für behinderte Menschen mit ca. 10 Wohnplätzen.

Für das übrige Plangebiet (WA 1) ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Insgesamt sollen in dem Gebiet WA1 ca. 52 Wohngebäude entstehen.

7. Festsetzungen für das Plangebiet

7.1 Art und das Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“.

In dem Gebiet WA 2 ist die Errichtung eines heilpädagogischen Zentrums beabsichtigt. Es handelt sich um ein Wohnheim für behinderte Menschen mit ca. 10 Wohnplätzen.

Die angestrebte Nutzung ist gemäß der § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in WA-Gebieten allgemein zulässig.

Weiterhin ist in dem Gebiet WA2 die Errichtung von Räumen für freie und ähnliche Berufe gemäß § 13 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung wurde getroffen, um in dem Gebiet WA2, z. B. die Ansiedlung von Arztpraxen o.ä. zu ermöglichen.

Für das Gebiet WA1 sind derartige freiberufliche Nutzungen nicht erwünscht, um mit der geplanten Wohnnutzung nicht vereinbare Störungen zu verhindern, die sich insbesondere durch den Besucherverkehr ergeben können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und eine Firsthöhenbegrenzung bestimmt. Für die Grundflächenzahl werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 der BauNVO zugrunde gelegt.

Im Interesse an ein ausgewogenes Erscheinungsbild des Baugebietes wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch Festlegung der Firsthöhen, gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV), gesteuert. Die Festlegung der Firsthöhe bzw. der Oberkante des Fertigfußbodens berücksichtigt die topographischen Gegebenheiten der jeweiligen Baugrundstücke und gewährleistet somit eine der Topographie angepaßte maßstäbliche Bebauung des Gebietes.

Die zulässige Firsthöhe wird für das Gebiet WA2 entsprechend der angrenzenden zweigeschossigen Bebauung entlang der Straße In den Hüppen und der Stotzheimer Straße auf max. 12,0 m über Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) begrenzt. Die zulässige Dachneigung kann zwischen 25° und 35° gewählt werden. Zulässig ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen.

Für die Wohngebiete (WA1) wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) begrenzt. Die zulässige Dachneigung kann zwischen 30° und 45° gewählt werden. Zulässig ist die Errichtung von einem Vollgeschoß.

Die maximale Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) darf maximal 0,15 m bzw. 0,30 über Bezugspunkt betragen.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird, aufgrund der Topographie, in Teilbereichen die Oberkante der Verkehrsflächen (Baufenster mit der Kennzeichnung „a“) bzw. der höchste Geländepunkt des Geländeprofiles an den Gebäudeeckpunkten (Baufenster mit der Kennzeichnung „b“), festgesetzt

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird in Anlehnung an die Umgebungsstruktur je Gebäude auf max. 2 begrenzt, um eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung in dem Gebiet zu vermeiden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebäude entlang der Stotzheimer Straße und der Straße in den Hüppen, da die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich vertretbar ist.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. In dem Gebiet WA 1 ist in Anlehnung an die Umgebungsstruktur nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

7.3 Verkehrsflächen

Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die umgebenden Straßen, die Stotzheimer Straße, die Hardtstraße und die Straße An der Liersmühle erschlossen.

Die innere Erschließung soll über eine parallel zur Hardtstraße verlaufende Wohnstraße erfolgen, die sowohl an die Hardtstraße als auch an die Stotzheimer Straße angebunden wird. Der Ausbau der Planstraße erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit einem Gesamtquerschnitt von 5,50 m.

Im Bebauungsplan ist die Erschließungsstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bahnhofpunkt von Stotzheim befindet sich im Norden des Ortes in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet. Von dort aus kann im Stundentakt der Bahnhof von Euskirchen und damit eine Verbindung zum überregionalen Bahnverkehrsnetz erreicht werden. In der Gegenrichtung wird die Stadt Bad Münstereifel angefahren.

Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Hardtstraße (Friedhof) und der Hardtburgstraße (Ev. Gemeindehaus), in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

7.4. Öffentliche Grünflächen / Gewässer

Gewässer

Das Plangebiet wird gegliedert durch die vorhandenen Gewässer, die im Zuge des Rückbaus der Produktionsgebäude, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, naturnah ausgebaut werden.

Der Schlundgraben erhält einen mäandrierenden Ausbau, um den Höhenunterschied zwischen Hardtstraße und dem Durchlaß an der Bahn mit einem Gefälle von 2,8 % bzw. 5 % (in einem Abschnitt von 37 m) zu überwinden. (Siehe hierzu auch Punkt 5, Gewässer)

Der Kuchenheimer Mühlengraben wird ebenfalls renaturiert, jedoch in seinem bisherigen Verlauf belassen.

Beidseitig der Gewässer sind Uferrandstreifen von mindestens 5,0 m berücksichtigt.

Der Erftverband betreibt auf der Grundlage eines Gestattungsvertrages einen Geröllfang im Kuchenheimer Mühlengraben. Um die erforderlichen Arbeiten am Geröllfang durchführen zu können, muß dieser von der Straße „In den Hüppen“ zugänglich sein. Die Zugänglichkeit wird über den festgesetzten Uferrandstreifen (öffentliche Grünfläche) gewährleistet.

Spielbereiche

Im Süden des Plangebietes an der Straße An der Liersmühle auf der heutigen Wiesenfläche ist ein Grün- und Spielbereich vorgesehen. Der Bereich wird vom Plangebiet aus über einen Steg erreicht, der über den Schlundgraben führt. Die erforderlichen Genehmigung für diese Fußgängerbrücke, gem. § 99 Landeswassergesetz (LWG) wird im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens „Gewässerausbau“ beantragt.

Entlang der Bahnlinie ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5,0 m, auf den privaten Grundstücksflächen, festgesetzt. Weiterhin ergibt sich zwischen der Bahnlinie und dem Erfmühlengraben in dem Gebiet WA2 eine größere zusammenhängende Grünfläche, die ebenfalls bepflanzt werden soll. Der Bebauungsplan setzt dort eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Der naturnahe Gewässerausbau mit der geplanten Einbindung in die Grünzonen, der großzügige Spiel- und Grünbereich im Süden und die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen schaffen alle Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet mit einem hohen Bezug zur Natur.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die umgebende städtebauliche Struktur und zur Wahrung des Gebietscharakters werden in der Gestaltungssatzung Festsetzungen zu den Dachformen, Dachaufbauten sowie zur Materialwahl und Farbgestaltung der Dachflächen und Fassaden getroffen.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Ortsrandlage in Verbindung mit der Westhanglage weithin sichtbar. Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen, hier insbesondere die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dachflächen, tragen neben der Wahrung des Gebietscharakters auch entscheidend zur Wahrung des Landschaftsbildes bei.

9. Ver- und Entsorgung

Entwässerung / Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird, mit Ausnahme der Bauflächen an der Hardtstraße, den vorhandenen Gewässern (Schlundgraben und Kuchenheimer Mühlengraben) zugeleitet.

11. Überschlägliche Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	33.710 m²
<u>Verkehrsflächen</u>	
Erschließungsstraße und Fußweg	1.645 m²
<u>Bauflächen</u>	
allgemeine Wohngebiete	26.305 m²
<u>Grün- und Gewässerflächen</u>	
Kuchenheimer Mühlengraben	5.760 m²
Schlundgraben und Grünfläche „Spielplatz“	

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Euskirchen nicht.

13. Hinweise

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 Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 50 l je m² 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.

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.

Euskirchen, 08.05.2000