

Bebauungsplan 13a, 2. Änderung, Ortsteil Kuchenheim, für einen Bereich zwischen Kuchenheimer Straße und der L 210

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzung

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gem. § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

2 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§9 (3) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen (TH/FH) beziehen sich auf die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird die Höhe der Straßenachse im Schnittpunkt mit der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.

2.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem nach 2. 1 ermittelten Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

2.3 Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

3 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen

(§9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

3.1 Garagen und Carports müssen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.

3.2 Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.

3.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbauten Raum sind gem. §23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

3.4 Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" (Grünzug), Maßnahmenfläche A1

4.1.1 Die Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Saadmischungen für extensives Grünland einzusäen:

<u>Gräser</u>		kg/ha
Rotschwengel	Festuca rubra	4,0
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis	3,0

Wiesen-Schwingel	Festuca pratensis	10,0
Wiesen-Lieschgras	Phleum pratense	5,0
Wiesen-Fuchsschwanz	Alopecurus pratensis	3,0
Glatthafer	Arrhenatherum elatius	5,0
Goldhafer	Trisetum flavescens	4,0
<u>Leguminosen</u>		
Gewöhnlicher Hornklee	Latus corniculatus	2,0
Sumpf-Hornklee	Latus uliginosus	1,0
Kleiner Klee	Trifolium dubium	1,0
Rot-Klee	Trifolium pratense	0,5
Summe	Leguminosen	4,5
<u>Summe Gesamt</u>		38,5

4.1.2 Je 300 m² Grünfläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10 % in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

4.2 Öffentliche Grünfläche "Niederschlagswasserversickerung" / "Parkanlage", Maßnahmenfläche A2

4.2.1 Die Versickerungsmulden sind mit einer Regelsaatmischung für Sickerrasen FFL 2012 einzusäen.

4.2.2 Die übrigen Freiflächen dieser Grünflächen sind mit der unter Punkt 4.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.

4.2.3 10 % der Fläche sind mit Gebüsch gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen.

4.2.4 Je 300 m² Fläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.

4.2.5 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10% in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

4.3 Private Grünfläche, Pflanzfläche A 3

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ist der Schutzstreifen der vorhandenen Gasleitung mit der unter Punkt 4.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen. Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Strauchpflanzungen sind unzulässig.

4.4 Private Grünfläche, Pflanzfläche A4

Innerhalb des flächigen Pflanzgebotes an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist pro Baugrundstück je ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum (Hausbaum) 2. Ordnung gemäß Pflanzliste A "mittelhohe Bäume" zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.5 Private Grünfläche „Parkanlage“ (östlich der Anbindungsstraße), Maßnahmenfläche A 5

4.5.1 Die Flächen sind mit der unter Punkt 4.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.

4.5.2 Nach Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes - 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standortes - zu erfolgen.

5.6 Öffentliche Grünfläche " Spielplatz", Maßnahmenfläche A6

Auf dieser Fläche sind randliche Heckenpflanzungen aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Stck. je laufendem Meter als Heister 100-125 cm vorzunehmen. Der regelmäßige Schnitt der Hecken ist sicherzustellen. Die restlichen Freiflächen sind, soweit sie nicht für die Gestaltung des Spielplatzes erforderlich sind, mit einer Rasenmischung RSM 7 (Landschaftsrasen A Tab. 1 der RAS-LG 2, DIN 18917) einzusäen.

4.7 Öffentliche Grünfläche " Verkehrsgrün", Maßnahmenfläche A7

4.7.1 Die Flächen sind mit der unter Punkt 4.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.

4.8 Private Grundstückseingrünung: Ausgleichsmaßnahme A 8:

Auf den in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot belegten Flächen ist eine durchgehende Eingrünung mit Gebüsch gemäß Pflanzliste B in einer Pflanzdichte von 2 Stück/m² zu realisieren. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

4.9 Straßenbäume

5.9.1 Im anbaufreien Teilbereich der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind mindestens 16 hochstämmige Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., m. DB. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.9.2 In den platzartigen Straßenaufweitungen sind an den im Plan dargestellten Standorten (Abweichung max. 3,0°m) hochstämmige Spitzahorne (*Acer platanoides*) der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., m. DB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.10 Stellplatzanlagen und Parkplätze

4.10.1 Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste A je vier Stellplätze einzugrünen.

4.10.2 Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und, in den ersten 3 Jahren, bei Verlust zu ersetzen.

4.11 Pflanzliste A

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 cordata</i>

Baumarten (mittelhohe Bäume)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Mindestpflanzqualitäten Baumarten:

Hochstamm	Stammumfang 16-18 cm, 3xv., m. DB.
Heister	Höhe 150-200 cm

4.12 Pflanzliste B

Straucharten:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzqualitäten Straucharten:

verpflanzte Sträucher Str., 2 xv., 100 cm

II Hinweise

1 Straßenplanung

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Darstellung von Straßenbäumen sind unverbindlich.

2 Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T1. Die DIN 4149, Bauten in deutschen Erdbebengebieten ist zu berücksichtigen.

3 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Euskirchen, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland, 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 NW).

4 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zeughausstraße 2-10, Köln) zu verständigen.

5 Fernmeldeanlagen

Aufgrund vorhandener Fernmeldeanlagen, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes von Straßenverlegungen bzw. Straßenbaumaßnahmen betroffen sind, ist 6 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Düren, Bezirksbüro 62, davon in Kenntnis zu setzen.

6 Gasfernleitung

Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Gasfernleitungen Nr. 3/23/9 und Nr. 3/23/109 einschließlich Begleitkabel sind gemäß Ruhrgas AG folgende Nutzungen unzulässig:

- Die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben Ferngasleitungen
- Die Einleitung aggressiver Abwässer
- Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können (so sind z.B. Bepflanzungen und die Anlage von Kinderspielplätzen nur eingeschränkt möglich. Ebenso ist der Bau

eines Lärmschutzwalls und der Bau von Wegen und Straßen nur nach vorheriger Abstimmung möglich).

7 Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.