

(Änderungen nach der Auslegung sind fett und kursiv)

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 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 In Bereichen mit festgesetzter abweichender Bauweise müssen Gebäude jeweils an die westliche Grundstücksgrenze des benachbarten Baugrundstücks bauen.

3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

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

3.1 Die maximal zulässige Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.

3.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

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

4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen

(§9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

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

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

4.3 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.

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

5 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)

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

5.1.1 Die Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Saatmischungen für extensives Grünland einzusäen:

<u>Gräser</u>		kg/ha
Rotschwingel	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	Lotus corniculatus	2,0
Sumpf-Hornklee	Lotus 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

~~5.1.2 Nach Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdguts 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standorts zu erfolgen.~~

5.1.3 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.

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

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

5.2.2 Die übrigen Freiflächen dieser Grünflächen sind mit der unter Punkt 5.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.

~~5.2.3 Nach Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdguts 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standorts zu erfolgen.~~

5.2.4 10 % der Fläche sind mit Gebüsch gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen.

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

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

5.3 Private Grünfläche, Pflanzfläche A 3

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ist der Schutzstreifen der vorhandenen Gasleitung mit der unter Punkt 5.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen. Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Strauchpflanzungen sind unzulässig.

5.4 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.

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

- 5.5.1 Die Flächen sind mit der unter Punkt 5.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.
- 5.5.2 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.

5.7 Öffentliche Grünfläche " Verkehrsgrün", Maßnahmenfläche A7

- 5.7.1 Die Flächen sind mit sind mit der unter Punkt 5.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.
- 5.7.2 Nach Einsaat ist 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.

5.8 Private Grundstückseingrünung: Ausgleichsmaßnahme A 8:

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

5.9 Straßenbäume

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

5.10 Stellplatzanlagen und Parkplätze

- 5.10.1 Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste A je vier Stellplätze einzugrünen.
- 5.10.2 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.

5.11 Pflanzliste A

Baumarten (hohe Bäume)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Sommer-Linde	Tilia cordata

Baumarten (mittelhohe Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzqualitäten

Baumarten:

Stammbüsche	Stammumfang 16-18 cm, 3xv., o.B.
Heister	Höhe 150-200 cm

5.12 Pflanzliste B

Straucharten:

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

Mindestqualitäten

Straucharten:

verpflanzte Sträucher	2 xv., 100 cm
-----------------------	---------------

II Kennzeichnung

1 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

III Hinweise

2 Straßenplanung

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

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/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.