

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

TEXT
ORTSTEIL
GROSSBÜLLESHEIM

FELDGARTENSTRASSE

TEXT

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA - (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes sind.

1.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (gemäß § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet - WA - zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist jedoch ein Mindestabstand von 5.00m zur Strassenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

1.3 NEBENANLAGEN (gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

2.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen werden durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der Grundstücke zur jeweiligen Erschließungsstraße bestimmt. Die Sockelhöhe wird mit max. 0,45m durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der Grundstücke zur jeweiligen Erschließungsstraße bestimmt.

3.0 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche ist die Bepflanzung zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht und gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

Hochstämme sind in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht und gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Obstbäume sind in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht und gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Heister sind in der Qualität 2x verpflanzt mit einer Höhe von 150-200 cm fachgerecht und gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Sträucher sind in der Qualität 2x verpflanzt ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm fachgerecht und gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Stieleiche	(Quercus robur)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Linde	(Tilia cordata)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)		

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Apfel	(Lokalsorten)	Pflaume	(Lokalsorten)
Birne	(Lokalsorten)	Quitte (Lokalsorten)	
Kirsche	(Lokalsorten)	Walnuss	(Lokalsorten)
Pfirsich	(Lokalsorten)		

Heister:

Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe

Spitzahorn	(Acer platanoides),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe

Feldahorn	(Acer campestre)	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Sommerflieder	(Buddleia davidii)	Schlehe (Prunus spinosa)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartriegel	(Cornus alba)	Alpenbeere (Ribes alpinum)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Hundsrose (Rosa canina)
Haselnuss	(Corylus avellana)	Apfel-Rose (Rosa rugosa)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Himbeere (Rubus idaeus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Salweide (Salix caprea)
Forsythie	(Forsythia intermedia)	Purpurweide (Salix purpurea)
Winterjasmin	(Jasminum nudiflorum)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Goldregen	(Laburnum anagyroides)	Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustum vulgare)	Schneeball (Viburnum opulus)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	

4.0 AUSGLEICHFLÄCHEN

Nach § 9 (1a) BauGB werden die Ausgleichmaßnahmen der SPE 1-Fläche den öffentlichen Erschließungsflächen zugeordnet; die Maßnahmen in der SPE 2-Fläche werden den privaten Bauflächen zugeordnet..

5.0 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücken zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswässern darf gegebenenfalls nur mit einer entsprechenden Einzelgenehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises über belebte Bodenschichten erfolgen.

Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist in dem Genehmigungsverfahren
§§2,3,7 WHG nachzuweisen

6.0 LÄRMSCHUTZ IM 1.OBERGESCHOSS/DACHGESCHOSS

Beim Betrieb des Festplatzes sind die abgestrahlten Schallleistungspegel so zu begrenzen, dass insgesamt ein Schallleistungspegel tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 120 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von 110 dB(A) nicht überschritten wird. Die Schallquellenhöhe wesentlicher Schallquellen (z.B. Lautsprecher) darf 8m nicht überschreiten, damit die Abschirmung durch das Lärmschutzsystem noch wirksam bleibt.

Um den Schallschutz für Wohnräume ab dem 1.Obergeschoss bzw. im Dachgeschoss zu gewährleisten sind auf der den Sport- und Freizeitanlagen zugewandten Seiten keine zu öffnenden Fenster zulässig. In den betroffenen Räumen ist eine ausreichende Belüftung, erforderlichenfalls durch den Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage, zu gewährleisten. Die betreffenden Fassaden sind im Bebauungsplan markiert.

7.0 HINWEISE

7.1 GARTENBEWÄSSERUNG

Zur Gartenbewässerung können z.B. Zisternen und Teiche mit Überlauf in die Versickerungsanlage, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.

7.2 WASSERSCHUTZZONE III B

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Weilerswist-Lommersum.

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Verbandswasserwerke GmbH Euskirchen in Weilerswist-Lommersum (Wasserschutzgebietsverordnung Lommersum) des Regierungspräsidenten Köln vom 04.11.1981 in Verbindung mit dem Verordnungsentwurf zur Änderung der Verordnung vom 09.12.1992 sowie die Verordnung zur Änderung der v.g. Wasserschutzgebietsverordnung vom 08.11.1993 sind zu beachten.

7.3 BODENDENKMALPFLEGE

1. Mit den Erdarbeiten für das Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn diese dem RAB (Rheinischesamt für Bodendenkmalpflege) /Außenstelle Nideggen mindesten eine Woche vorher angezeigt wurden.
2. Dem RAB ist die Möglichkeit einzuräumen, die Erdarbeiten zu überwachen und im aus fachlicher Sicht notwendigen Umfang wissenschaftliche Untersuchungen durchzuführen. Hierfür ist eine den Befunden entsprechende angemessene Frist einzuräumen. Bauherr und Eigentümer machen für dadurch entstehende Verzögerungen bei der Realisierung des Bauvorhabens keine Entschädigungsansprüche geltend. Den Mitarbeitern des RAB ist während der Durchführung von Erdarbeiten jederzeit ein Betretungsrecht für das Grundstück zu gewähren.
3. Mit der dem Bauordnungsamt gemäß § 75 Abs. 7 BauO NW einzureichenden Baubeginnanzeige ist nachzuweisen, dass das RAB entsprechen den beiden vorgenannten Nebenbestimmungen informiert wurde.

Der Erdauftrag im Bereich des geplanten Sportplatzes ist durch eine Archäologische Fachfirma begleiten zulassen. Wird im Bereich des Erdwalles und den Ausgleichflächen ein Humusauftrag erforderlich, muss auch dieser archäologisch begleitet werden.

7.4 LÄRMSCHUTZ

Eine gleichzeitige Nutzung des Sport- und des Bolzplatzes während der Ruhezeiten ist nicht zulässig.

Die Anzahl der seltenen Ereignisse im Bereich der Sportanlagen (z.B. Sportwoche, sportliche Großveranstaltungen usw.) und im Bereich des (z.B. Volksfeste, Musikveranstaltungen o.ä.) werden auf max. 18 Stück pro Jahr begrenzt. Diese Ereignisse dürfen weder zeitgleich noch an aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Euskirchen, den 06.07.2004

(Dr. Friedl)
Bürgermeister