

**Stadt Euskirchen – Ortsteil Flammersheim  
Bebauungsplan Nr. 12– "Wohngebiet am Sportplatz"****TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN****A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind alle unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)****Höhe baulicher Anlagen**

Innerhalb des Plangebiets wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht zulässig.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradyente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

### **3. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

### **5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Der Bereich der öffentlichen Grünflächen dient überwiegend dem Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet und ist gemäß den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen. Die Ausgleichsfläche wird zu rd. 1/3 den Erschließungsflächen und zu rd. 2/3 den Bauflächen zugeordnet.

Die Maßnahmen werden im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt und vom Investor durchgeführt.

## **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Für die mit **GFLR** bezeichneten Bereiche gilt:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers zu belastende Flächen.

## **B KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

### **1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Fassung April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

### **2. Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Bodenverhältnisse in Auegebieten sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **C HINWEISE**

### **1. Archäologische Funde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **2. Bodenschutz**

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren

Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

### **3. Grundwasserverhältnisse**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

### **4. Kampfmittelfunde**

Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **5. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet in die vorhandene Vorflut (Commebach) eingeleitet.

Es wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung, vorzusehen.

### **6. DIN-Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

### **7. Erneuerbare Energien**

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz – EEWärmeG) verwiesen.

## **8. Artenschutz**

### **8.1 Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung der Gehölze am Südrand des Bebauungsplangebietes, muss vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten erfolgen. Der Zeitrahmen liegt zwischen Ende September und Anfang Februar.

Hierzu wird auf die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen.

### **8.2 Ersatzhabitat für das Rebhuhn und die Feldlerche**

Unter der Annahme, dass bei der Umsetzung des B-Plans ein Feldlerchenrevier und ein halbes Rebhuhnrevier entwertet werden ("Worst-Case-Annahme"), ist für diese beiden Feldvogelarten ein vorgezogener Ausgleich durchzuführen. Der empfohlene Umfang für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme orientiert sich an den Vorgaben des Leitfadens zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen (MKUNLV 2013).

Diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird in der Feldflur nördlich von Swisttal-Ollheim (Flur 2, Flurstück 20) im Rhein-Sieg-Kreis umgesetzt.

Als Maßnahme empfiehlt sich eine Kombination aus der Anlage von Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand (Paket ~~5026 4026 + 4031 + 4034~~ im Anwenderhandbuch Vertragsnaturschutz) sowie einer mehrjährigen Einsaat oder Ackerbrache auf einer Fläche von 0,5 ha.

Die Ausgestaltung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Januar/Februar 2015 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Kreises Euskirchen.

## **9. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 12 treten Teile der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 im Ortsteil Flammersheim, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 betreffend, außer Kraft.