

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Im Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlage bestimmt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone) an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Haupteingang orientiert ist.

Die Festsetzungen für die einzelnen Baugebietsteile sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Im WA-Gebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO allgemein zulässig. Garagen und Carports dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

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

1.4.2 Gartenhäuser sind nach § 14(1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30cbm zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme innerhalb des Baugebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

1.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Auf der in der Planzeichnung entlang der L 61 festgesetzten Fläche für die Anlage von baulichen oder technischen Vorkehrungen zum Immissionsschutz ist ein Erdwall von mindestens 115m Kronenlänge und einer Mindesthöhe von 2,5 m anzulegen, der mindestens bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze der Parzelle 91 heranreicht.

1.6.2 Auf der der L61 zugewandten Gebäudeseite ist ein ausreichender passiver Schallschutz von schutzwürdigen Räumen oberhalb der EG-Ebene zu gewährleisten. Als Mindestanforderung sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 zu verwenden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenversiegelung

Um die Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu begrenzen, sind gemäß § 9, Absatz 1 Nr. 20 BauGB Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wasser-gebundene Decken) auszuführen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.8.1 In der entlang des Allgemeinen Wohngebietes dargestellten Fläche für Anpflanzungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist ein Gehölzstreifen aus lebensraumtypischen Gehölzen von Nord nach Süd anzulegen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze geeigneter Herkunft in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art im Abstand von 1x1m zu pflanzen. Je 15 m lfd. Pflanzstreifen ist 1 Laubbaum (Heister) zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste (Ziffer 1.8.4) zu entnehmen. Abgängige Gehölze sind binnen Jahresfrist fortlaufend durch solche der gleichen Art zu ersetzen.

1.8.2 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 1.8.4) anzupflanzen.

1.8.3 Für als Einfriedungen zu pflanzende Hecken sind ausschließlich geeignete Gehölze der Pflanzenliste (Ziffer 1.8.4) als Heckenpflanzen sowie zusätzlich Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu verwenden.

1.8.4 Pflanzenliste

Heister (Mindestpflanzgröße Heister (2xv, mB, 150-200 cm)):
(z.B.)

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“ | Rotdorn als Hochstamm |
| Crataegus lavallei | Apfel-Dorn |
| Malus spec. | Zierapfel als Hochstamm |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus spec. | Zierkirschen als Hochstamm |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher (Mindestpflanzgröße 2xv, oB, Höhe 80-120 cm)
(z.B.)

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Amelanchier ovalis | gewöhnliche Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

1.8.5 Der Lärmschutzwall (Erdwall) entlang der L 61 ist -umgehend nach Anschüttung- mit einer Bepflanzung zu versehen. In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anpflanzungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind einheimische, standortgerechte Gehölze geeigneter Herkunft zu Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art im Abstand von 1x1m zu pflanzen. Dabei sind mindestens fünf

unterschiedliche Arten zu verwenden. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste (Ziffer 1.8.4) zu entnehmen. Auf der der Nideggener Straße zugewandten Wallseite können mit gebotenen Abstand zu den Alleebäumen entlang der L 61 auch Wildobstbäume (Sorten der Ziffer 1.8.6) oder Heister (Ziffer 1.8.4) in die Pflanzung integriert werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.

- 1.8.6 Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung hochstämmige Wildobstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind robuste, ortstypische, pflegeleichte Arten und Sorten nachfolgender Liste gemäß der Empfehlungsliste des Landschaftsplanes/Empfehlungsliste des Kreises Euskirchen als Hochstämme (StU 8-10 cm) anzupflanzen und zu sichern, zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen:

(z.B.)

| | |
|------------------|--------------|
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Malus domestica | Garten-Apfel |
| Pyrus pyraster | Holzbirne |
| Pyrus communis | Garten-Birne |

Die Bäume müssen einen Abstand von 8 x 8 m untereinander und zu anderen Bäumen haben. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall laufend jährlich zu ersetzen.

2. Kennzeichnungen

2.1 Erdbebenzone (Kennzeichnung gem. § 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

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

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass sich aus der Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld des Plangebietes **keine** Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben.

Der Bereich der in Rede stehenden Maßnahme liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/ Kampfgebiet.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland bei der BR Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel.: 0221-2292595 zu verständigen.

3.2 Artenschutz

Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden.

Euskirchen, den 29.07.2015

Gez. Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister