

Bebauungsplan Nr. 21 „Am Himmelsgarten“

Ortsteil Stotzheim, für den Bereich zwischen Hardtstraße, Von-Heimbach-Straße, Ark-turstraße und dem Stotzheimer Friedhof

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) sind die in § 4 (2) BauNVO ge-nannten Nutzungen Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 zulässig. Im Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind diese Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewer-bes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbau-betriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Innerhalb des Plangebiets wird die Gebäudehöhe in WA 1 auf maximal 11,0 m und in WA 2 auf maximal 10,5 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzte maximal zuläs-sige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der dem jeweiligen Baugrund-stück vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jewei-ligen Baugrundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzten maximal zu-lässigen Gebäudehöhen (GH) haben als Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) in der Mitte der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkten zu ermitteln.

Die Ermittlung der maßgeblichen Höhenbezugspunkte richtet sich nach der wegemäßigen Erschließung des jeweiligen Gebäudes.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Au-ßenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäude-kante.

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 überbauba-ren 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 bauordnungsrechtlich erforderliche 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.

B. Hinweise

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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. Kampfmittelfunde

Trotz im Vorfeld erfolgter Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel, können Kampfmittelfunde nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T, 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 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

4. Humose Böden

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auengebiet, wo der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Material enthalten kann. Dies sollte bei weiteren Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Aufgeschüttete Flächen

Der Bereich des ehemaligen Verlaufs der Straße „Am Himmelsgarten“ ist im Zuge der baulichen Entwicklung des Gebietes aufgeschüttet und im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht worden. Aufgrund der spezifischen Untergrundverhältnisse muss in diesem Bereich mit Bodensetzungen gerechnet werden, so dass besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (z. B. eine verstärkte Bodenplatte).

6. Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation einzuleiten.

7. Grundwasserstände

Der Erftverband Bergheim weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können.