

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig sind.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen bis max. 3,0 m überschritten werden.

Gartenseitige Baugrenzen dürfen durch Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Bereich mit festgesetzten Leitungsrecht darf nicht mit Balkonen überbaut werden.

#### 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten ist die Gebäudehöhe (GH) als maximale Höhe in Metern m über der Höhe der Straßengradiente der direkt angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Bezugspunkt am Gebäude ist die Mitte der Gesamtlänge der Gebäudefront.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei geneigten Dächern die Oberkante First, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

#### 5. Garagen und Carports (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Abweichend hiervon sind Garagen und Carports im WA 1\* nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten. Der seitliche Grenzabstand von Garagen und Carports zu einer öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

#### 6. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder nicht zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO bis maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig.

Abweichend hiervon sind Nebenanlagen im WA 1\* nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig.

6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) ist die Errichtung von Luft-Wärmetauschern nicht zulässig.

**7. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

**8. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)**

Das Niederschlagswasser im Sinne des § 51a Landeswassergesetzes ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zu versickern.

**9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet.

**10. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) genügen.

Die Außenbauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße R<sub>w</sub>,res gemäß DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R <sub>w</sub> , res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R <sub>w</sub> , res des Außenbauteils in dB in Bürogebäuden
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Bei Schlafräumen die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich Lärmpegelbereich IV besitzen, ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenster z.B. durch schallgedämmte Lüftungselemente sicherzustellen und nachzuweisen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können ausnahmsweise Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Orientierungs- und Richtwerte, der DIN 18005 für die jeweilige Gebietseinstufung geringere Maßnahmen ausreichen.

10.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) auf das allgemeine Wohngebiet WA 3 nördlich der Einmündung zur Kessenicher Straße ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung ein Lärmschutzwall mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen h4 bis h9 zu errichten. Die Höhe der Wallkrone des Lärmschutzwalls ist zwischen den festgesetzten Höhen h4 bis h9 zu interpolieren.

- 10.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschmissionen) auf das allgemeine Wohngebiet WA 3 südlich der Einmündung zur Kessenicher Straße ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung eine Lärmschutzwand mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen h1 bis h3 zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand ist zwischen den festgesetzten Höhen h1 bis h3 zu interpolieren.
- 10.2.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a, BauGB ohne seitlichen Grenzabstand zu den Flurstücken 957 und 64 der Flur 23 Gemarkung Euskirchen errichtet werden.

## 11. Grünordnerische Festsetzungen

### 11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (teilweise hochwassergefährdete Bereiche)

#### Maßnahmenflächen M1

In den mit M1 gekennzeichneten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Extensivrasenflächen auszubilden.

#### Maßnahmenfläche M2

In der mit M2 gekennzeichneten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf 56 % der Fläche standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie auf 44 % Extensivrasenflächen auszubilden.

Bei der Anpflanzung der Sträucher ist folgende Pflanzvorschlagsliste zu beachten:

Mehrreihige Hecke/ Rasterpflanzung, Pflanzabstände rd. 1,5 Meter (verpflanzte Sträucher, 4-6 Triebe, o.B. H= 60 -100 cm)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)  
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Asch-Weide (*Salix cinerea*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Schwarz-Pappel (*Populus nigra*)

### 11.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Heckenpflanzungen P1

In den mit P1 gekennzeichneten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung ist folgende Pflanzvorschlagsliste zu beachten:

Mehrreihige Hecke, Pflanzabstände rd. 1,5 Meter (verpflanzte Sträucher, 4-6 Triebe, o.B. H= 60-100 cm)

Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)  
Grau-Weide (*Salix cinerea*)  
Ohr-Weide (*Salix aurita*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)

#### Heckenpflanzung P2

In der mit P2 gekennzeichneten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung ist die unter Ziffer 9.1 „Maßnahmenfläche M2“ festgelegte Pflanzvorschlagsliste zu beachten.

#### Straßenbäume

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 15 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung ist die folgende Pflanzvorschlagsliste zu beachten:

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung

Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

#### Baumpflanzungen in öffentlicher Grünfläche

Innerhalb der im Osten des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen sind mindestens 18 Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass sie den ausgewiesenen Fuß- und Radweg begleiten. Bei der Anpflanzung ist die folgende Pflanzvorschlagsliste zu beachten:

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Silberweide (*Salix alba* und *Salix alba tristis*)
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Essbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Edulis“)

### **11.3 Private Grünflächen**

Eine Nutzung der festgesetzten privaten Grünflächen ist als private Gartenfläche zulässig. Zulässig ist auch die Anlage und Nutzung von Stellplätzen ohne Aufbauten.

## **B. KENNZEICHNUNGEN**

### **1. Grundwasser**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der höchste gemessene Grundwasserstand lag bei ca. 151 m üNN. 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 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

### **2. Baugrundverhältnisse**

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den

Normblättern DIN 1054 "Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### **3. Erdbebenzone**

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). In der DIN 4149 sind entsprechende bauliche Maßnahmen aufgeführt.

## **C. HINWEISE**

### **1. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425/7684 oder 7491; Fax 02425/7584) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **2. Kampfmittelräumung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise vor, jedoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **3. Abschlagskanal RÜB Dr. Schweigeistraße**

Die Abschlagsleitung darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zugänglich sein.

### **4. Artenschutz**

Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen sollten Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

Die Baufeldräumung sollte insbesondere im Bereich der Ackerschläge im Zeitraum vom 15. Juli bis zum 28. Februar erfolgen.

### **5. Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in einem durch die Bezirksregierung Köln vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasser der Erft. Es gelten die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz sowie des § 113 Landeswassergesetzes.

### **6. Empfehlung zum Schallschutz im Nachtzeitraum**

Es wird empfohlen, bei Schlafräumen die nur Fenster in Bereichen mit Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) im Nachtzeitraum besitzen, schalldämmte Lüftungselemente einzurichten.