

# **Textliche Festsetzungen**

## **zum Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Euskirchen, Ortsteil Billig in einem Bereich der Weizenstraße**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 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 Bebauungsplanes.

#### **2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)**

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudehöhe bei einer festgesetzten zweigeschossigen Bauweise auf max. 9,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudehöhe bei einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise auf max. 8,5 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.

#### **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 Einzelhäusern.

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

Im allgemeinen Wohngebiet 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.

## 5. Nebenanlagen ( gem. §§ 12 u. 14 BauNVO )

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme innerhalb des Baugebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

## 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Im Bereich dieser Gehölzflächen ist pro m<sup>2</sup> eine Pflanze der in der Qualität 1 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. Hochstämme sind mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche fachgerecht zu pflanzen.

### Standortheimische Bäume (Auswahl):

Acer campestre, Feldahorn  
Acer platanooides, Spitzahorn  
Sorbus aucuparia, Eberesche  
Sorbus aria, Mehlbeere  
Fagus silvatica, Rotbuche  
Crataegus laevigata, zweigriffeliger Weißdorn  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Malus sylvestris, Wildapfel  
Pyrus communis, Wildbirne  
Carpinus betulus, Hainbuche

### Standortheimische Sträucher (Auswahl)

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel  
Corylus avellana, Hasel  
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rosa canina, Hundsrose  
Sambucus racemosa, Traubenholunder  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

## II. Kennzeichnung

### 1. Erdbebenzone (§ 9 (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 R (Gebietes mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

## **2. Baugrundverhältnisse**

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet 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.

## **III. Hinweise**

### **1. Kampfmittelbeseitigung**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Planbereich. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn empfohlen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **2. Artenschutz**

Zum Schutz der Vogelwelt dürfen Bäume und Sträucher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beseitigt werden.

Es wird empfohlen an den neuen Gebäuden Nisthilfen für Vögel (z.B. für Sperlinge oder Meisen anzubringen).

### **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. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Billig erfolgt über eine Trennkanalisation. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen ist dem Niederschlagswasser-/Regenwasserkanal zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung für den Ortsteil Billig der Stadt Euskirchen vom 01.07.2005 einschl. Begründung zur Vorlage 136/2005 verwiesen.

### **5. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-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 LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.