

Bebauungsplan Nr. 121, Ortsteil Euskirchen für einen Bereich westlich der Josef-Ruhr-Straße

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)“ 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 zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Firsthöhen (Fh) beziehen sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Außenkante Dacheindeckung.

Als Bezugspunkt ist in der Planzeichnung die Kanaldeckelhöhe über NHN in der Josef-Ruhr-Straße angegeben.

Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen können über die festgesetzten Höhen hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

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

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauONRW) zulässig.

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

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. Zum Schutz der vorhandenen Alleebäume sind zur Josef-Ruhr-Straße hin Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

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

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese herzustellen.

Es sind 11 Hochstämme (min. 12-14 cm Stammumfang) inkl. Dreibock, Drahtkorb zum Wurzelschutz gegen Wühlmäuse und Giesrand zu pflanzen. Die Sorten sind gemäß der Obstsorten-Empfehlung des Landschaftsplanes Euskirchen auszuwählen. Alternativ kann eine Anpflanzung von Wildobst erfolgen. Gegenüber dem Spielplatz ist eine Walnuss zu pflanzen. Die Bäume sind min. alle drei Jahre durch einen Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt zu pflegen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung anzusäen.

1.7 Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Gehölzen im Raster 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen und zu pflegen.

Erforderliche Qualitäten: Heister (Anteil 20 %) ab 80 cm, Sträucher ab 60 cm. Pflanzenauswahl nach Vorgaben des Landschaftsplanes Euskirchen.

1.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, ist innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücksfläche zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswässern darf nur mit einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises erfolgen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den geplanten Neubauten werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 Bau-ONRW das resultierende Schalldämmmaß, entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (hier Lärmpegelbereich III und IV) nach DIN 4109 einhalten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) gemäß der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich erfüllen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen			
Raumarten			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R [´] w, res des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

**soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.*

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen R[´]w, res der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

2. Kennzeichnung

2.1 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 T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

3.2 Artenschutz

Eine Betroffenheit nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01.März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

3.3 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.

3.4 Grundwasserstände

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

3.5 Einfriedungen zur Josef-Ruhr-Straße

Zum Schutz der bestehenden Baumallee vor Beschädigungen im Wurzelbereich sind Einfriedungen mit Fundamenten unzulässig. Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen durch Zäune sowie Hecken zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern, Gabionen sind unzulässig.

3.6 Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden.

3.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur B 56 bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStrG).