

Bebauungsplan Nr. 19 „Rosenpfad“

Ortsteil Kuchenheim, für den Bereich zwischen Kuchenheimer Straße, Stiefelhagenstraße, Rosengarten sowie dem geplanten Verlauf der Westumgehung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In beiden Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe 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 auf maximal 10,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der dem jeweiligen Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

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 überbaubaren 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.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Wegeparzellen 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.

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

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einer Breite von sieben Metern eine mehrreihige Baumstrauchhecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf jeweils vier Meter breiten Streifen zwischen Baumstrauchhecke und Zier- und Nutzgärten sowie zwischen Baumstrauchhecke und landwirtschaftlicher Nutzfläche ist eine Intensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat kommt Regiosaatgut mit dem Ziel eine möglichst artenreiche Wiese aus standortheimischen Gräsern, Leguminosen und Kräutern zu entwickeln.

Bei der Anpflanzung der Sträucher ist folgende Pflanzvorschlagsliste zu beachten:

Die Pflanzen sind in Gruppen gleicher Art auszubringen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1 m x 1 m, der der Bäume 3 m x 3 m. Pflanzqualität Sträucher: Heister 2 x verpflanzt, 80 - 120 cm. Pflanzqualität Bäume: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen, Stu. 16 - 18 cm.

Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crateagus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hundsrose, Heckenrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Externe Ausgleichsmaßnahme: Zur Kompensation des bilanzierten Defizits werden Aufforstungen in der Euskirchener Heide, Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 203 angerechnet. Die Aufforstung ist dort bereits erfolgt und wird nachträglich verrechnet. Zur Kompensation der 4.930,5 Biotopwertpunkte werden 1.232,6 m² Aufforstungsfläche benötigt (landwirtschaftliche Fläche in Wald (Erhöhung um 4 Biotopwertpunkte / m²).

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

Das Plangebiet ist wie in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen (LPB II und LPB III) gekennzeichnet als vorbelastet durch Straßenverkehrslärm zu betrachten.

Fassaden (einschließlich der Fenster), die innerhalb der gekennzeichneten Flächen liegen, müssen nach DIN 4109 die folgenden Luftschall-Maße R_wres aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen- lärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen (erf. R'w.res des Außen- bauteils in dB(A))	Büroräume und ähn- liches (erf. R'w.res des Außenbauteils in dB(A))
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnhäusern die innerhalb des Lärmpegelbereichs II liegen, deren Fenster in Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zur Westlangente liegen, müssen mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd- Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach die entsprechenden Innenlärmpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschemissionen) auf das allgemeine Wohngebiet ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe der Wallkrone von vier Metern zu errichten. Die Höhe der Wallkrone des Lärmschutzwalls hat als Höhenbezugspunkt den in der Planzeichnung vermerkten Punkt H01.

C. Kennzeichnungen

1. 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.

2. Grundwasser/Humöse Böden

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial 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.

Im Plangebiet kann es aufgrund von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus künftig zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Grundwasseranstiegen kommen. Die Änderungen der Grundwasserflughstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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. Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltung und Versickerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist laut GEP Kuchenheim im Mischsystem vorgesehen, wobei Gesamtversiegelungsgrade von 10 bzw. 30 % berücksichtigt wurden. Eine Aufnahme des gesamten Niederschlagswassers ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Um die Situation im nachfolgenden Entwässerungsnetz nicht zu verschlechtern, müssen die anfallenden Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Drosselwassermenge je Grundstück beträgt 0,4 l/s. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Das Niederschlagswasser kann als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken kann angesichts der Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht zwingend festgesetzt werden. Eine Versickerung auf freiwilliger Basis ist jedoch möglich.

4. Erdaushub

Der auf den Baugrundstücken anfallende Erdaushub ist möglichst für die Anlage des Lärmschutzwalls zu verwenden.