

# **Bebauungsplan Nr. 17 „Bahnhof Kuchenheim“**

**Ortsteil Kuchenheim, für den Bereich zwischen der Bahnstrecke, Willi-Graf-Straße, Kuchenheimer Friedhof und Bachstraße**

## **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 allgemein zulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind nur in WA 2 zulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in keinem der beiden Wohngebiete zulässig.

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

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

In WA 1 ist vor geschlossenen Garagen im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

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.

#### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) auf je zwei begrenzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Stand: Juli 2016) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW das resultierende Schalldämmmaß, entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (hier Lärmpegelbereiche III bis V) nach DIN 4109 einhalten.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine

schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen (erf. R'w.res des Außenbauteils in dB(A))	Büroräume und ähnliches (erf. R'w.res des Außenbauteils in dB(A))
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	**	50

**\*\* Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit**

Für alle Aufenthaltsräume der aufgeführten Tabelle ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

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 die Orientierungswerte nach DIN 18005 für das jeweilige Fenster eingehalten werden.

### **5. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen der in der Planzeichnung mit einer bedingten Festsetzung überplanten Fläche (öffentliche Grünfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ sowie der Lärmpegelbereich) treten erst nach dem Erfüllen der folgenden Voraussetzungen in Kraft:

- Bestätigung der DB AG, dass die Fläche nicht mehr für den Bahnbetrieb oder den Ausbau der Strecke benötigt wird
- Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG
- Eigentumsübergang der Fläche auf die Stadt Euskirchen

## **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. 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, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 19 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

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

### **3. Altlasten**

Auf der als P+R-Anlage festgesetzten Fläche ist nach dem erfolgten Rückbau der RWZ-Betriebsgebäude auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis vom 10.02.2006 in den Kellerbereichen Recyclingmaterial zur Geländeangleichung verfüllt worden. Im gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen liegt für den Bereich daher eine nachrichtliche Eintragung des Altstandortes „RWZ-Kuchenheim“ vor (Kataster-Nr. 5307/122). Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei der konkreten Umsetzung baulicher Maßnahme zu beteiligen.

## **B. Hinweise**

### **1. Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstr. 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**

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Dennoch 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 unverzüglich zu verständigen.

### **3. Artenschutz**

Um eine Tötung oder Verletzung von sog. „Allerweltsvogelarten“ zu verhindern, sind alle Gehölze außerhalb der Brutzeiten zwischen Oktober und Februar zu beseitigen.

### **4. 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.

### **5. Grundwasserstände**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche 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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.