

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5 Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

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

##### Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Innerhalb des Plangebiets werden die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist.

***Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.***

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Ordnungsbereich WA 1: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Ordnungsbereich WA 2 bis WA 4: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis 3) 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 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

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.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig in den nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO].

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

Ordnungsbereich WA 1: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Ordnungsbereich WA 2: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung).

Ordnungsbereich WA 3: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 4 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen).

#### **6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

##### **Grundstücksbegrünung – Innere Durchgrünung (Privat)**

Pro 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche sind 1 Laubbaum II. Größenordnung oder 1 Obstbaum und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Gruncels

##### **Ordnungsbereich A – Randliche Eingrünung (Privat):**

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein 2-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten.

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist im Abstand von 1,0 m x 1,5 m ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, 2xv., o.B., 120-150 cm aus der Artenliste 1 (Sträucher) sowie auf der gesamten Länge alle 10-12 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv., m.B., StU 12-14 der Artenliste 1 (Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Artenliste 1:

Bäume II. Größenordnung: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus alba*), Salweide (*Salix caprea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

#### **Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage / Spielplatz)**

Mindestens 40 % der öffentlichen Grünfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Rotdorn, gemeiner Schneeball, Hainbuche

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

##### **Ordnungsbereich B: Interne Kompensationsfläche auf dem Flurstück 184:**

Die abgegrenzte Fläche des Ordnungsbereichs B (ca. 9.740 m<sup>2</sup>) ist als extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnen Bäumen zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind zudem streifenförmige Saumstrukturen und Totholzansammlungen zu schaffen.

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die im Bestand vorhandene Ackerfläche ist mit Landschaftsrasen (z.B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind ca. 8 Bäume aus Wildobstsorten zu pflanzen.

Artenauswahl Wildobstarten: Vogelbeere/Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildbirne (*Pyus pyrastrer*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogel- bzw. Wildkirsche (*Prunus avium*).

#### **8. Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**

Innerhalb der Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen zur Tageszeit sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB (Planzeichen 15.6 der PlanzV) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) ausschließlich von den jeweiligen Verkehrswegen (Billiger Straße bzw. Gottfried-Disse-Straße) abgewandt zulässig. An den Fassaden sind nach Möglichkeit nur Fenster von Nebenräumen (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) anzuordnen. An diesen Fassaden sind keine offenen Balkone zulässig. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind, soweit möglich, zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten. Ist dies planerisch nicht umsetzbar, so können die Innenwohnbereiche nur durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Hierzu zählen nachfolgende Anforderungen für den Lärmpegelbereich III.

Innerhalb des im Bebauungsplan kenntlich gemachten Lärmpegelbereiches III (gemäß DIN 4109) sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen: Es ist ein erforderliches, bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. von  $R_{w,res} \geq 35$  dB einzuhalten.

#### **9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 9 Abs. 6 BauGB)**

Im Bereich der Ferngasleitung (FG) wird die mit Leitungsrecht ausgewiesene Fläche zugunsten des Gasversorgungsträgers belastet.

Die mit Leitungsrecht ausgewiesene Fläche zwischen dem Kindergarten auf dem Flurstück 648 (Flur 34) und der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Euskirchen belastet.

## **B KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

### **1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund), 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 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

### **2. Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse**

Große Teile des Plangebietes liegen in einem Auebereich (vgl. Kennzeichnung in der Planurkunde).

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei etwa 1 – 3 m unter Flur. Bei tiefgründigen Bauwerken sind deshalb geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

Wegen der Boden- und Grundwasserverhältnisse in Auegebieten 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 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **C HINWEISE**

### **1. Archäologische Funde**

Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen- Wollersheim, 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. Bodenschutz**

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

### **3. Kampfmittel**

Durch den Investor bzw. beauftragte Fachstellen oder –unternehmen wurden die Plangebietsflächen auf Kampfmittel untersucht. Die Plangebietsfläche ist dem Grunde nach als kampfmittelfrei anzusehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Es gilt daher der nachfolgende Hinweis:

Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221/2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **4. Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt überwiegend im Mischsystem. Teilbereiche werden im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, ist in die angrenzenden, vorhandenen Gräben („Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung“) einzuleiten.

Es wird auf die Darlegung der Entwässerungskonzeption in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen. Einzelheiten der Abwasserbeseitigung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung.

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen, mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung, zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

### **5. Eingriffe in den Baugrund:**

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und –2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### **6. Erneuerbare Energien**

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

### **7. Artenschutz**

Für fachliche Empfehlungen zum Artenschutz und zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts wird auf die Ausführungen in der Begründung und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen. Es liegt zudem ein Fachgutachten mit der Bezeichnung „Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I u. II) zu Vögeln, Kleinsäugetern, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien u. Tagfaltern“ vor, erarbeitet durch die Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 56357 Oberwallmenach Oktober 2015 / Ergänzung Juni 2016.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen. Es wird empfohlen 1 Kasten pro Baugrundstück, je zur Hälfte Vogel- und Fledermauskästen (verschiedene Bautypen) zu installieren. Ideal ist eine Umsetzung auf jedem Grundstück, um möglichst eine Gleichverteilung im Gelände zu erreichen.

### **8. Gestaltungssatzung**

Es wird für verbindliche Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen auf die Gestaltungssatzung der Stadt Euskirchen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Weiße Erde“, Ortsteil Euskirchen verwiesen. Diese kann bei der Stadtverwaltung Euskirchen eingesehen / angefordert werden. Die

Satzung ist bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neuanlagen sowie der Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten anzuwenden.

### **9. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 120 treten Teile der Bebauungspläne Nr. 52c und Nr. 52c – 1. Änderung im Ortsteil Euskirchen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 betreffend, außer Kraft.

### **10. DIN-Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.