

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I 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. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

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

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,00 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 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

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 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ umbauter Raum zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) ist die Errichtung von Luft- Wärmetauschern nicht 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]

4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche Maßnahmenfläche A1

Die Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen:

| Gräser | | kg/ha |
|-----------------------|-----------------------|------------|
| Rotschwingel | Festuca rubra | 4,0 |
| Wiesen-Rispengras | Poa pratensis | 3,0 |
| Wiesen-Schwingel | Festuca pratensis | 10,0 |
| Wiesen-Lieschgras | Phleum pratense | 5,0 |
| Wiesen-Fuchsschwanz | Alopecurus pratensis | 3,0 |
| Glatthafer | Arrhenatherum elatius | 5,0 |
| Goldhafer | Trisetum flavescens | 4,0 |
| Leguminosen | | |
| Gewöhnlicher Hornklee | Lotus corniculatus | 2,0 |
| Sumpfhornklee | Lotus uliginosus | 1,0 |
| Kleiner Klee | Trifolium dubium | 1,0 |
| Rot-Klee | Trifolium pratense | <u>0,5</u> |
| Summe Leguminosen | | <u>4,5</u> |
| Summe Gesamt | | 38,5 |

4.2 Öffentliche Grünfläche Maßnahmenfläche A2

Die Fläche ist mit einer höhenmäßig vom Baugebiet nach Westen aufsteigenden Gehölzpflanzung aus Arten gemäß Pflanzliste B unter Ziffer 4.9 sowie zwei mittelhohen Bäumen der Pflanzliste A unter Ziffer 4.8 zu bepflanzen.

4.3 Private Grundstücksflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück je ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum (Hausbaum) 2. Ordnung mindestens gemäß Pflanzliste A "mittelhohe Bäume" unter Ziffer 4.8 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 Stellplatzanlagen und Parkplätze

Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind je vier Stellplätze mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste A unter Ziffer 4.8 einzugrünen.

4.5 Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und, in den ersten 3 Jahren, bei Verlust zu ersetzen.

4.6 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10% in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

4.7 Pflanzliste A

Baumarten (hohe Bäume)

| | |
|---------------|---------------------|
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |

Baumarten (mittelhohe Bäume)

| | |
|------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Mindestpflanzqualitäten Baumarten:

Hochstamm Stammumfang 16-18 cm, 3xv., m.DB.

Heister Höhe 150-200 cm

- 4.8 Pflanzliste B
Straucharten:
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
Mindestqualitäten Straucharten:
verpflanzte Sträucher 2 xv., 100 cm

II WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 44 LWG

1. Auf Grund § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz NRW wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern und nicht in einen öffentlichen Kanal einzuleiten ist.
2. Die Versickerung des Niederschlagswassers von befahrbaren Flächen einschließlich Stellplätze ist nur unter Einbeziehung der belebten Bodenzone zulässig.
3. Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Euskirchen.

III Kennzeichnungen

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T1. Die DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten ist zu berücksichtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gem. § 9 (6) BauGB wird die nachrichtliche Darstellung einer Gastransportleitung einschließlich beidseitigem Schutzstreifen und die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche übernommen. Die Festsetzung Wald soll in diesem Bereich als Saumkrautflora mit Sträuchern als Waldrandgestaltung bepflanzt werden, sodass für den Versorgungsträger die Begehbarkeit der Fläche gewährleistet ist.

HINWEISE

- 1 Bodendenkmale
Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Euskirchen, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG NW).
- 2 Kampfmittel
Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zeughausstraße 2 - 8, Köln) zu verständigen.
- 3 Fernmeldeanlagen
Aufgrund vorhandener Fernmeldeanlagen, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes von Straßenverlegungen bzw. Straßenbaumaßnahmen betroffen sind, ist 6 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Düren, Bezirksbüro 62, davon in Kenntnis zu setzen.

- 4 Gasfernleitung
Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Gasfernleitungen Nr. 3/23/9 und Nr. 3/23/109 einschließlich Begleitkabel sind gemäß Ruhrgas AG folgende Nutzungen unzulässig:
- Die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben Ferngasleitungen
 - Die Einleitung aggressiver Abwässer
 - Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können (so sind z.B. Bepflanzungen und die Anlage von Kinderspielplätzen nur eingeschränkt möglich. Ebenso ist der Bau eines Lärmschutzwalls und der Bau von Wegen und Straßen nur nach vorheriger Abstimmung möglich).
- 5 Artenschutz
Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um geschützte Arten der Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.
- 6 Vegetationsschutz
Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.
- 7 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.