

Stadt Euskirchen Ortsteil Stotzheim

Textliche Festsetzungen

zum

**Bebauungsplan Nr. 16
2. Änderung gem. § 13a BauGB**

„Steinbockstraße“

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, gem. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Je Grundstück ist max. 1 untergeordnetes Nebengebäude von max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete und auch in der öffentlichen Grünfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

2. Garagen und Stellplätze (gem. § 12 und § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze liegen.

Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.2 Höhenlage, Firsthöhen und Dachneigungen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB

Die max. zulässige Fußbodenhöhe des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKRFB uV) darf im Mittel die Höhe von

- 0,45 cm (Steinbockstraße, Peter-Falkenstein-Straße und Löwestraße (2 bis 12 und 7 bis 17), mit Ausnahme des dem Kindergarten gegenüberliegenden Eckgrundstückes, Steinbockstraße/Löwestraße),
- 0,15 cm (Löwestraße 21 bis 31 und 14 bis 16, Steinbockstraße 70 bis 84, Peter-Falkensteinstraße 1 bis 13, Peter-Falkensteinstraße 8 bis 18, Peter-Falkensteinstraße 20 bis 30-über OK Erschließungsstraße nicht überschreiten).

3.3 Abgrabungen

Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis max. 50% der Länge zulässig, jedoch nicht im Bereich des Pflanzgebietes.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9, Abs. 1 Nr. 24)

- 4.1 Für die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Planstraßen C (Löwestraße 21 bis 31) und D (Steinbockstraße 78 bis 84) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:

Auf der der L119 zugewandten Gebäudeseite ist ein ausreichender passiver Schallschutz von schutzwürdigen Räumen oberhalb der EG-Ebene zu gewährleisten. Als Mindestanforderung sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 zu verwenden.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 In den entlang der Planstraßen dargestellten Flächen für Anpflanzungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je Grundstück 1 standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Das Anlegen von Hauszuwegungen und Garagenzufahrten innerhalb der Flächen ist zulässig.
- 5.2 Auf den Freiflächen der Baugrundstücke sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.
- 5.3 Für als Einfriedungen angepflanzte Hecken sind ausschließlich standortgerechte heimische Sträucher der Pflanzenliste als Heckenpflanzen zu verwenden.
- 5.4 Der Lärm- und Sichtschutzwall an der L119 ist mit einer Bepflanzung zu versehen. Die einheimischen, standortgerechten Gehölze sind im Abstand von ca. 1 x 1 m zu pflanzen. Bei Verwendung von Solitärgehölzen kann der Pflanzabstand auch vergrößert werden. Im südexponierten Bereich (hausgartenzugewandte Seite) kann ein Anteil von 20% an Ziersträuchern in die Pflanzung integriert werden.
- 5.5 Die vorhandenen Gehölze im Bereich des Entwässerungsgrabens an der L 119 dauerhaft zu erhalten.

6. Hinweise

- 6.1 Behandlung des Niederschlagswassers gem. § 44 LWG
Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal geleitet. 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. Toiletten-spülung weiterverwendet werden.

6.2 Kampfmittelräumdienst

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Sofern derartige Maßnahmen erforderlich sein sollten, wird empfohlen die Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

6.3 Bodendenkmäler

Der Beginn von Erdarbeiten im Bereich des o.a. Bebauungsplanes sollte dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, 53 115 Bonn, Endericher Straße 133, rechtzeitig (min. 1 Woche vorher) angezeigt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Dem Amt für Denkmalpflege oder seinem Beauftragten sollte das Betreten der betroffenen Grundstücke gestattet werden, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

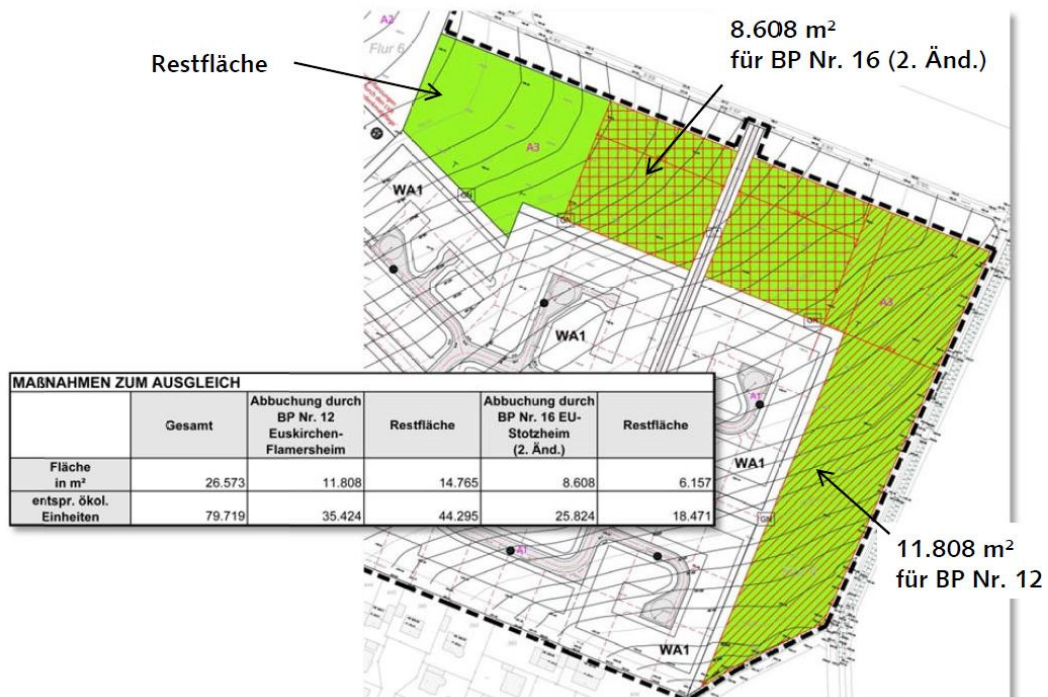
6.4 Baugrund

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht. Die Böden können im Einzelfall empfindlich gegen Bodendruck und allgemein eingeschränkt tragfähig sein. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreiterung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Im gesamten Plangebiet können daher wegen der Baugrundverhältnisse ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich werden.

Die Bebauungsvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

6.5 Externe Ausgleichsfläche

Für den Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung wurde eine Neubilanzierung vorgenommen, da die im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Ausgleichsfläche nicht realisierbar ist. Das neu errechnete ökologische Defizit wird mit dem ökologischen Überschuss des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet am Sportplatz“, Ortsteil Flamersheim verrechnet. Auf der nachfolgend dargestellten Ausgleichsfläche wurden bereits lockere Gehölzpflanzungen und Wiese angelegt.



7. Kennzeichnungen

7.1 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; 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.

7.2 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und ggf. der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.

Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Sträucher für den Straßenraum mit max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m