

# **Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung der Kreisstadt Euskirchen, Ortsteil Kreuzweingarten**

## **Textteil**

### **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. 3 Anlagen für Verwaltungen
- 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)**

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird innerhalb des Änderungsbereiches auf 200 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Garagen begrenzt.

#### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Im Änderungsbereich ist ein eingeschossiges Wohngebäude zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

#### **4. Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im östlich des Baufensters gelegenen seitlichen Grenzabstand als auch im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließung zugelassen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von maximal 30 cbm umbauter Raum zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche werden diese in Gänze ausgeschlossen.

#### **5. Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen im Änderungsbereich wird auf zwei Wohnungen beschränkt.

## **6. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist auf dem Grundstück durch die Anlage einer artenreichen Mähwiese zu kompensieren. Um das Entwicklungsziel „artenreiche Mähwiese“ zu erreichen, ist eine Fläche von 900 m<sup>2</sup> mit der Saadmischung „Blumenwiese“ (Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland, WB) der Firma Rieger-Hofmann o.ä. einzusäen. Die ausgewählte Mischung beinhaltet zu jeweils 50 % Blumen und Gräser. Die eingesäte Blumenwiese ist max. 2 x jährlich zu mähen, nicht zu düngen und nicht umzubrechen.

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

### **1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 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.

Die Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder der Stadt Euskirchen ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein - Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

In der DIN 4149:2005 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

## **C. HINWEISE**

### **1. 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 direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **2. Altablagerungen**

Für das Plangebiet liegt in dem gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen eine nachrichtliche Eintragung vor. Es handelt sich um die unter der Kataster-Nr. 5306/108 seit dem 30.06.1991 registrierte Altablagerung „Kreuzweingarten/Münsterberg/West“.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Hinblick auf die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle bei den erforderlichen Aushubarbeiten beim Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Tatsache, dass es sich um ein künstlich verfülltes Gelände handelt, bei der baugrundtechnischen Bewertung - wie in Kapitel 3.3 der Begründung des Vorentwurfs zum Änderungsbeschluss dargestellt - zu berücksichtigen ist.

### **3. Artenschutz**

Um Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, die europäischen Vogelarten, Allerweltsarten, Gimpel, betreffend auszuschließen, wird die Bauvorbereitung, Baufeldräumung und Baufeldbereitstellung eingeschränkt. Sie kann nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden.

### **4. 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.