

**Textliche Festsetzungen  
zum  
Bebauungsplan Nr. 22  
Ortsteil Stotzheim**

**für den Bereich zwischen  
Jupiterstraße und Sonnenstraße**

**der Kreisstadt Euskirchen**

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **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) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 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. § 18 BauNVO)**

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebiets wird die Gebäudehöhe (Gh) bei der zulässigen dreigeschossigen Bauweise mit maximal 12,0 m für die Mehrfamilienhäuser und bei der zulässigen zweigeschossigen Bauweise mit maximal 9,0 m für die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser über dem Bezugspunkt festgesetzt.

#### Bezugspunkt

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradyente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) 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).

Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

#### 2.2 Grundfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone/Altane oder Hauseingangsüberdachungen ist in den Gebieten WA<sub>1</sub> bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m zulässig.

Im Gebiet WA<sub>2</sub> (Mehrfamilienhäuser) ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone/Altane bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich Tiefgaragen (TGA) zulässig.

Ausnahmsweise sind bauordnungsrechtlich erforderliche 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.

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

In den Gebieten mit der Bezeichnung WA1 sind je Einzelhaus und Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

#### **6. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 2.655 m<sup>2</sup> ist eine Baum-, Strauchhecke aus Gehölzen der nachfolgenden Liste zu entwickeln. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen, so dass das Zielbiotop „Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %“ erreicht wird.

Um eine positive Wirkung für den Natur- und Landschaftshaushalt zu erzielen, sind ausschließlich innerhalb der späteren Zier- und Nutzgärten heimische Arten der unten aufgeführten Liste zu pflanzen.

Die als zum Erhalt festgesetzten Linden an der Jupiterstraße sind vor Beeinträchtigungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen ausreichend zu schützen. Die DIN 18920 / RAS – LP 4 sind einzuhalten. Sollte es dennoch zu Ausfällen kommen, sind die Baumverluste an Ort und Stelle zu ersetzen. Wenn dies nicht möglich ist, ist ein Ersatz im Plangebiet zu schaffen. Dies ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen anzuzeigen und der Ersatz im Vorfeld abzustimmen.

##### **Pflanzenliste:**

###### Sträucher 80-100 cm, 2 x verschult

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel

Corylus avellana, Hasel

Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn

Prunus spinosa, Schlehe

Rosa canina, Hundsrose

Sambucus racemosa, Traubenholunder

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume, 100-120 cm

Acer campestre, Feldahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Malus sylvestris, Wildapfel  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Pyrus communis, Wildbirne  
Sorbus aucuparia, Eberesche

Externe Maßnahmen

Der weitergehende Ausgleich (verbleibendes Restdefizit) wird über eine Ökokontoregelung ausgeglichen. Flächen aus einem anerkannten Ökokonto können durch die RWE Power AG, Rekultivierung, Goldenbergstrasse 2, 50354 Hürth zur Verfügung gestellt werden. Mit der RWE Power AG erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung zur Sicherung der Ausgleichsflächen.

Das Defizit von insgesamt 66.724 ökologischen Wertpunkten wird über den Forstbetrieb RWE-Weilerswist ausgeglichen.

Im Forstbetriebsbezirk „Hardtburg (10)“ stehen drei Windwurfflächen, Forstbetriebsabteilung (FBA) 625 A1, 621 A6 sowie 618 E6 zur Verfügung. Der Vollaussgleich beansprucht die FBA 621 A6 mit insgesamt 1,6936 ha sowie 0,5305 ha der insgesamt 0,5461 ha großen FBA 618 E6.

Das Zielbiotop der Fichten Altholz Windwurffläche FBA 621 A6 lautet Stieleichen-Hainbuchenwald, dass der FBA 618 E6 zu Buchenwald.

## **7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier: Lärmpegelbereiche IV und III gemäß DIN 4109 - 2018 nachts zum Schutz des Nachtschlafes) zu treffen.

An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) (WA) während der Tageszeit nicht überschritten wird.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren.

## **8. Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB**

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 (2) BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Euskirchen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

## **B. Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB)**

### **1. Kennzeichnung**

#### **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „R“ (Gebiete mit festartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

### **2. Hinweise**

#### **Kampfmittelbeseitigung**

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.

#### **Artenschutz**

Eine Betroffenheit nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01.März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

Da die Vogelarten durch die fortschreitende Inanspruchnahme und Überformung der angestammten Lebensräume beeinträchtigt werden, wird empfohlen den Verlust potentieller Nistmöglichkeiten und Nahrungshabitaten durch Ersatz innerhalb des Plangebiets zu schaffen.

Dies kann durch das Aufhängen von geeigneten Nisthilfen und durch eine naturnahe Gartengestaltung geschehen. Um dies zu erreichen sollte bei der Gartengestaltung den heimischen, standortgerechten Gehölzen der Vorzug gegeben werden. Auf die Anlage von Steingärten, ein modischer Trend, sollte verzichtet werden, da er die Artenvielfalt nicht befördert.

#### **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 (Trennkanalisation) einzuleiten.

#### **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 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### **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 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, ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de))

#### **Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.

#### **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.