

**Stadt Euskirchen – Ortsteil Euskirchen
Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei"****TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN****A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle im § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)****2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen sind als maximale Gebäudehöhe (GH max.) und die Traufhöhe als maximale Traufhöhe (TH max.) bezogen auf den festgelegten, zugeordneten Bezugspunkt festgesetzt.

In den WA - Gebieten (WA 1 bis WA 3) ist die maximale Gebäudehöhe (GH max.) auf 10,5 m festgesetzt.

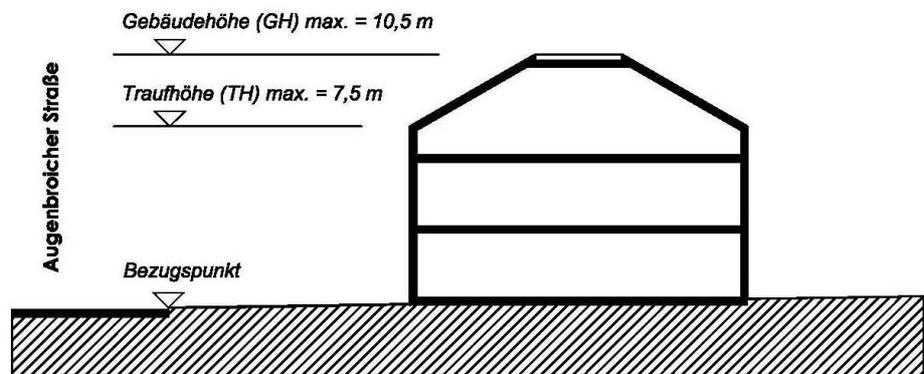
Im WA 1 - Gebiet ist für die Baufenster 1a bis 1d, 2b, 3b und 4b die maximale Traufhöhe (TH max.) auf 7,5 m festgesetzt.

Die festgelegten Bezugspunkte (BP 1 bis BP 6) liegen im Bereich der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Flächen und sind den jeweiligen Baufenstern 1a - 1d, 2a - 2b, 3a - 3b, 4a - 4b, 5 und 6 unmittelbar zuzuordnen

(BP 1 zu den Baufenstern 1a - 1d, BP 2 zu den Baufenstern 2a - 2b, BP 3 zu den Baufenstern 3a – 3b, BP 4 zu den Baufenstern 4a – 4b, BP 5 zum Baufenster 5 und BP 6 zum Baufenster 6). Siehe hierzu in der Planzeichnung.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.



Darstellung der geplanten Zeltdach-Lösung mit den Höhenangaben zu GH und TH, bezogen auf den zugehörigen Bezugspunkt

Gemäß § 31 (1) BauGB können in den WA 2 – und WA 3 – Bereichen ausnahmsweise Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis maximal 1,0 m zugelassen werden, sofern diese Anlagen um mindestens 1,0 m von den Außenkanten des obersten Gebäudeabschlusses (Flachdach) zurückversetzt angeordnet werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

In den WA - Gebieten *ist* eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,0 m zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind über 30 cbm umbautem Raum gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im Baugebiet ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Diese Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür gesondert festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St) zulässig.

Tiefgaragendecken, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und zu begrünen.

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandene Hainbuchenhecke ist, unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten im Bereich der Augenbroicher Straße und der Pappelallee, als zu erhalten festgesetzt.

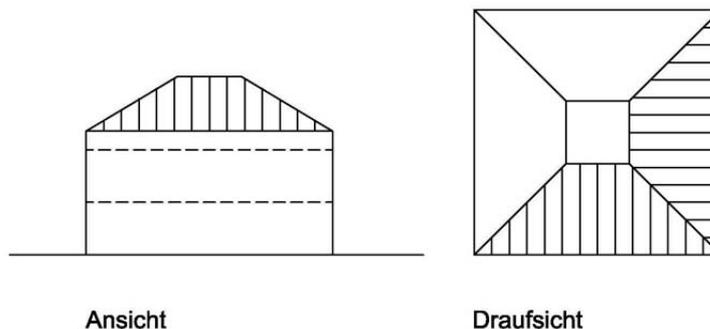
Diese Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Unterbrechungen sind nur für Hauszugänge in einer Breite von jeweils maximal 3,0 m zulässig.

**B BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)****1. Dachform und Dachneigung**

Im WA 2 – und WA 3 – Gebiet sind nur Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig.

Im WA 1 – Gebiet sind nur Zeltdächer (hier auch als Sonderform des Zeltdaches – siehe nachfolgende Skizze) mit Dachneigungen zwischen 20° und 45°, in Kombination mit Flachdach, zulässig.



C KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken), 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, Fassung April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

D HINWEISE

1. Archäologische Funde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Artenschutz

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen sind.

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, ist gemäß den Bestimmungen des § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.

Bei Abbruch und Fällung ist stets auf Tiere in bislang nicht erkennbaren Höhlungen zu achten. Gefundene Tiere sind zu schützen und ggfls. von einem Fachmann aufzunehmen. Lebensstätten planungsrelevanter Arten wären im Falle eines Nachweises nach Rücksprache mit dem Kreis Euskirchen kurzfristig und in geeigneter Anzahl und Qualität zu ersetzen.

3. Bodenschutz / Bodenveränderungen

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.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

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.

5. 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.

6. Kampfmittelfunde

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 erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Grund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Augenbroicher Straße, in der Pappelallee bzw. in der Billiger Straße einzuleiten.

Die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen, zur Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen), wird empfohlen.

8. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 136 "Alte Gärtnerei" treten Teile des Bebauungsplans Nr. 24, betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 "Alte Gärtnerei", außer Kraft.
