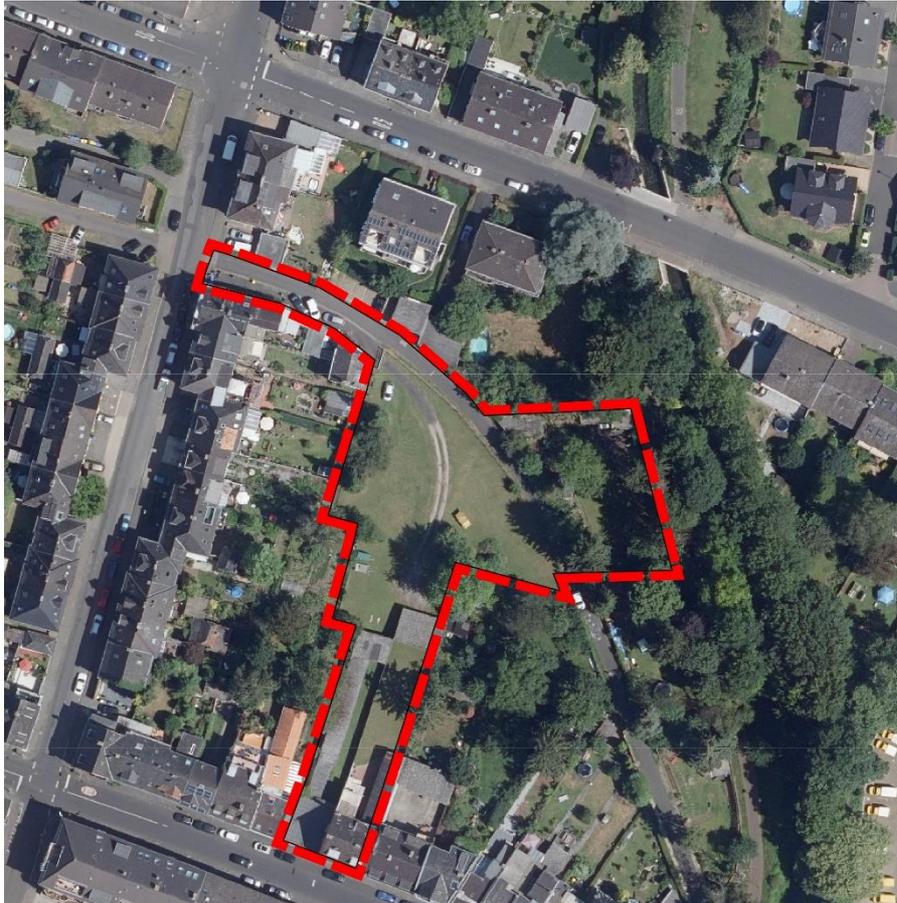


Kreisstadt Euskirchen Ortsteil Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 151
Wohnquartier „An der Flutsch“
im Verfahren gem. § 13a BauGB



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0
(genordert, ohne Maßstab)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die 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 zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und offenen sowie überdachten Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden.

Im Mischgebiet (MI) gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,6

2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe im Mischgebiet (MI) hat als Bezugspunkt die Höhenlage über Normalhöhennull (NHN). Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung vor den jeweiligen Baufenstern festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (Gh), bzw. Trauf- und Firsthöhen gelten jeweils für die Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze.

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).

Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt in mNHN und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.

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

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

Zur Mühlenstraße ist in der vorhandenen Bauflucht eine Baulinie festgesetzt.

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen und Balkone / Altane um bis zu 1,6 m überschritten werden, dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen.

4. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise festgesetzt.

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 (2) BauNVO wird im Mischgebiet (MI) eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

Oberirdische, private Stellplätze sind nur in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bereichen (St) zulässig. Sie können als Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB auch zugelassen werden:

- in den überbaubaren Grundstücksflächen
- in den Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zwischen Verkehrsflächen und straßenseitigen Baugrenzen befinden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der Anlieger, sowie zugunsten der Versorgungsträger und zugunsten der Stadt Euskirchen zu belegen.

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

1. Kennzeichnung

Erdbebenzone

Die Gemarkung Euskirchen befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-West-

fallen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung:

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

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.