

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 145 OT Euskirchen – Entwurf zur Auslegung**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nur entsprechende Nutzungen zulässig.

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

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von 1,0 m ist ausnahmsweise 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 sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auf der Fläche für Gemeinbedarf allgemein zulässig.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)**7.1 Fläche M1 und M2**

Auf den Maßnahmenflächen ist die Entwicklung einer struktur- und artenreichen Eingrünung vorzunehmen:

Anpflanzung und Pflege von Obst- / Nussbäumen unter Beachtung regionaler Sorten nach Pflanzliste (Anlage 1) „Kulturbäume“, Hochstamm 3xv StU 14-16 cm mit Pfahl, Anbindung, Pflanzabstände je nach Art 7-10 m. Mögliche Ausfälle sind kurzfristig gleichwertig zu ersetzen.

Darunter Ansaat einer blütenreichen Wiese mit Saatgut autochthoner Herkunft (Ursprungsgebiet 2 Westdeutsches Tief-land.) und Mahd 1-2 x jährlich.

Der bestehende Walnussbaum auf der Maßnahmenfläche M2 ist zu erhalten und in die Neuanpflanzungen zu integrieren.

Zusätzlich sind Heckenpflanzungen heimischer Arten (gem. Anlage 1 Pflanzliste) am Außenrand unter Beachtung nachbarschaftsrechtlicher Abstände zulässig.

8. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich / Externe Kompensation (§ 9 (1a) BauGB)

Der externe Ausgleich findet auf der Sammelausgleichsfläche südwestlich Weisse Erde statt. Die Grundstücke, Gemarkung Billig, Flur 8, Flurstücke 22 tlw., 23 und 24 werden als Ausgleichsfläche in Höhe von insgesamt 7121 ökologischen Wertpunkten gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

B KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T, 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.

C HINWEISE

1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt im Mischsystem.

Des Weiteren wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser mit Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

2. Artenschutz

2.1. Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung darf nicht zwischen dem 15. Februar und dem 31. August liegen.

Die Entfernung von Gehölzen im Bebauungsplangebiet muss vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten erfolgen. Der Zeitrahmen hierfür liegt zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar.

3. 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 zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Denkmalschutz

Bauanträge sind im Hinblick auf das angrenzende Baudenkmal „Fernmeldebunker“ mit der UDB und Bezirksregierung abzustimmen.

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

Vor Baubeginn ist eine Untersuchung auf Kampfmittel durchzuführen.

7. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 145 OT Euskirchen treten Teile des Bebauungsplanes Nr. 66 OT Euskirchen außer Kraft.

Anlage 1 Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

Rotbuche *Fagus sylvatica*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Esche *Fraxinus excelsior*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

Hainbuche *Carpinus betulus*
Salweide *Salix caprea*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Mehlbeere *Sorbus aria*

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Hasel *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Rotdorn *Crataegus laevigata* (nur im Siedlungsbereich, nicht in der freien Landschaft)
Hundsrose *Rosa canina*
Schlehe *Prunus spinosa*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche *Cornus mas* (nur im Siedlungsbereich, nicht in der freien Landschaft)
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*
Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

Kulturbäume

Kulturapfel *Malus domestica*
Kulturbirne *Pyrus communis*
Kultur-Pflaume *Punus domestica*
Walnuss *Juglans regia*
(Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschaftsplans Euskirchen für Zülpicher Börde und Voreifel)

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)

Obstbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, 14-16 cm
Sträucher mind. 1xv, o.B. 60-100 cm
Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm