

Kreisstadt Euskirchen

Ortsteil Euskirchen

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 54, 5. Änderung**

**für einen Teilbereich westlich der
„Vom-Stein-Straße“**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Änderungsbereichs wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (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 der Bebauungsplanänderung und somit nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (z.B. SD bei Satteldächern) hat als Bezugspunkt die Höhenlage über Normalhöhennull (NHN). Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung vor dem jeweiligen Baufenster festgesetzt.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen (SD) der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung und bei Gebäuden mit Flachdach (FD) der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

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 bis zu einer Tiefe von 1,6 m zulässig (§ 23 (3) BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu 3 m zulässig.

4. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt.

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

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

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

6. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte, mit Ausnahme der im Änderungsbereich vorhandenen Bestandsbebauung, begrenzt.

7. Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht, und zwar in der kompletten Breite des Grundstücks an der Erschließungsstraße. Die Vorgartenfläche ist in den Bauantragsunterlagen oder Bauanzeigeunterlagen anzugeben. Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen; d.h. vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter, Pflaster oder Platten oder vergleichbaren Materialien überdeckt sein. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen zu befestigenden Flächen, wie Zuwegung und Zufahrt. Die befestigten und damit versiegelten Flächen dürfen bei den freistehenden Einzelhäusern 40 % und bei den Doppelhäusern 70 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

8. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

1. Kennzeichnung

Erdbebenzone

Der Änderungsbereich 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 „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.

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.

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.

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 einzuleiten.

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, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.