

Kreisstadt Euskirchen – Ortsteil Kuchenheim Bebauungsplan Nr. 21 "Feuerwehrgerätehaus"

Textliche Festsetzungen

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 „Feuerwehr“ sowie „Gesundheitlichen Zwecken dienenden 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 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen im Plangebiet sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) in Meter (m) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf max. 10,0 m festgesetzt.

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

Bezugspunkt

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradients

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 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

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

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Anbauverbotszone allgemein zulässig.

5. Grundstückszufahrten (§9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

Grundstückszufahrten zur B56 sind unzulässig. Die Heinrich-Ruster-Straße ist anbaufrei zu halten, die Ein- und Ausfahrt auf die Heinrich-Ruster-Straße ist nur für Einsatzfahrzeuge zulässig. Die Erschließung und sonstige Zufahrten erfolgen ausschließlich über die Straße Auf dem Acker.

6. 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)

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes durch Festsetzungen und Hinweise planungsrechtlich gesichert:

6.1 Festsetzung Gehölzerhalt

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Hecke ist zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Abganges zu ersetzen.

6.2 Maßnahmenfläche Private Grünfläche

6.2.1 Maßnahmenfläche M1

Festsetzung Grünfläche mit Baumpflanzung in der 20 m breiten Anbauverbotszone zur Kuchenheimer Straße

M1: Entwicklung und Erhalt einer Gehölzgruppe aus Bäumen und Sträuchern ausschließlich bodenständiger Arten (z.B. Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Feldahorn, Hasel, Salweide, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hundsrose, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe und Schwarzer Holunder; Pflanzqualitäten Bäume: Hochstamm 3xv, mind. 18-20; Sträucher: Heister 2xv, mind.100-125)

6.2.2 Maßnahmenfläche M2:

Entwicklung und Pflege einer Extensivwiese durch Einsaat und Pflege einer geeigneten regionalen Saatgutmischung für das Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ (z.B. Rieger-Hoffmann Nr. 11 „Bunter Saum“ oder Nr. 16 „Wildgräserassen“).

6.3 Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens

Maßnahmenfläche M3: Vegetationsentwicklung innerhalb des RRB durch Einsaat einer geeigneten regionalen Saatgutmischung für das Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ (z.B. Rieger-Hoffmann Nr. 06 „Feuchtwiese“). Pflege durch Mahd 1-2 x jährlich nicht vor dem 1.6. und Abräumen des Mähgutes.

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 Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet und auf dem Grundstück versickert.

2. 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-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. 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 erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. 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. Nach Möglichkeit sind Gründächer anzulegen.

5. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das im Geltungsbereich verbleibende ökologische Defizit von 7.814 ökologischen Wertpunkten ist über externe Maßnahmen zur Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes südwestlich von Billig (Gemarkung Billig, Flur 20, auf den Flurstücken 40, teilw.) vollständig zu kompensieren. Auf dieser Sammelausgleichsfläche werden für das vorliegende Projekt 1.600 m² mit einem Wald lebensraumtypischer Baumarten-Anteile 90 – 100% (geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)) aufgeforstet.

(Stand zur Auslegung)