

Stadt Euskirchen

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)

Nr. 141, Arbeitstitel: " Nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützberggring und Gottlieb-Daimler-Straße"

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

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

1.1 Urbanes Gebiet - MU

Gemäß § 4 BauNVO wird ein urbanes Gebiet (MU), gegliedert in MU 1 und MU 2, festgesetzt.

1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle im urbanem Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,2 m für notwendige Absturzsicherungen und Geländer, ansonsten 3,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten; das gilt nicht für notwendige Absturzsicherungen und Geländer.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im urbanem Gebiet (MU) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenzen der Bebauung im urbanen Gebiet (MU) dürfen durch Balkone und Vordächer bis max. 2,0 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,5 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) Kfz-Stellplätze nur unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind in den Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Treppenhäuser, Lager-, Abstell-, Technik- und sonstige Nebenräume sowie Stellplätze für Fahrräder bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % zulässig.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedriger maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

5.2 Schlaf- und Kinderzimmer

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

5.3 Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

6 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

6.1 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Gehölze der Pflanzliste sind zu verwenden. Die aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind den ersten drei Jahren nach der Pflanzung zu ersetzen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Für je 150 qm der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen. Die aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10% in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

Entsprechende Arten können der Pflanzliste entnommen werden. Bestehende Bäume sind anzurechnen.

Ober- und unterirdische Leitungen, sowie deren Schutzzonen, sind von der Bepflanzung freizuhalten.

6.3 Begrünung der Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wegen und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten zu begrünen. Im Bereich von Tiefgaragen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 60 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

6.4 Dachbegrünung

Auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 20° ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, Bereiche mit Dachluken/-fenstern, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts. Die durchwurzelbare Substratschicht ist mit einer Mindeststärke von 8 cm anzulegen.

6.5 Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung/ Großbäume – 20 bis 40 m Höhe

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus ssp</i>	Ulme (versch. Sorten)
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Castanea sativa</i>	Essbare Kastanie

Gehölze 2. Ordnung/ Großbäume – 15 bis 20 m Höhe

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwed. Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne
<i>Morus alba</i>	Maulbeere

Gehölze 3. Ordnung / Kleinbäume - 7 bis 15 m Höhe

<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sobus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevivata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum, -rubrum, -fruticosus, -idaeus</i>	Beerensträucher
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Als geschnittene Hecken außerdem

Carpinus betulus -Hainbuche	Fagus sylvatica -Rotbuche	Taxus baccata Eibe (giftig!)
--------------------------------	------------------------------	---------------------------------

Nicht in der freien Landschaft, aber z.B. an Spielplätzen etc.

Cornus mas Kornelkirsche	Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne	Hippophae rhamnoides Sanddorn
-----------------------------	---	----------------------------------

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

7 Dachform, Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

C KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Altlast

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich des Benzinabscheiders eine Belastung des Bodens mit MKW- und BTEX-Gehalt auf, welche im Maßnahmenschwellenwertbereich der LAWA (1994) liegen. Bei Bodeneingriffen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

2 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“. Die in der DIN 4149: 2005-04 sowie DIN EN 1998 (Teil 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

D HINWEISE

1 Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Daher ist die zu überbauende Fläche im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte auf Kampfmittel zu überprüfen. 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.

2 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs und durch Gewerbelärm vorbelastet.

3 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung vom Büro Dipl. Geogr. Ute Lomb, 15.08.2021 ergeben sich unter Beachtung der Beschränkungen für Fällung, Rodung und Räumung (Buchstaben a) und b)) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

- a) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- b) Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Euskirchen durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

5 Starkregenereignis

Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkregenereignissen sind im Rahmen eines Überflutungsnachweises im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.