**Textliche Festsetzung
zum
Bebauungsplan Nr. 150,**

im Verfahren gem. §13a BauGB

**der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

Daufenbachquartier

Stand 10. Mai 2022

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO)

1.1 Urbane Gebiete -MU-

In den Urbanen Gebieten (MU) sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (Urbane Gebiete)

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf in den Urbanen Gebieten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Flächen von Tiefgaragen, die gemäß Festsetzung Nr. 7.2 begrünt sind, überschritten werden. Dabei darf einschließlich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (Urbane Gebiete)

Die zulässige Geschossflächenzahl ist in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU6 mit 1,8 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenze durch nicht überdachte Terrassen, Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Außentreppen bis zu einer Tiefe von max. 2,50m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen und Stellplätze sind in allen Baugebieten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in den Bereichen für Ein- und Ausfahrten, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, zulässig.

5. Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen

gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 (s. u.) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a . Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Stufen von 5 dB(A) als Lärmpegelbereiche im Plan gekennzeichnet.

$$\text{Gleichung (6) } R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind dabei immer:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Baugenehmigungsverfahren kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden.

5.2 Fensterunabhängige Lüftungsanlagen

Bei schalltechnisch wirksamen Fenstern ist grundsätzlich zu beachten, dass deren Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand voll wirksam ist. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) zur Nachtzeit ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf i. d. R. nicht mehr möglich. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen. Allgemein wird deshalb empfohlen, zumindest für Schlafräume, vor denen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, entsprechend ausgelegte fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können z. B. der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

6. Flächen zur Beseitigung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Wege, Plätze und Stellflächen sind, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind sowie es die Verkehrssicherheit erlaubt, so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort weitestgehend versickern kann (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

7. 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.

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Für je 150 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 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.

7.2 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.

7.3 Dachbegrünung

Die als Flachdach ausgeführten Dachflächen sind mit Rasen und Stauden mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder Wegeflächen gestaltet werden. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss im Mittel mindestens 7 cm betragen.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung sind auch technisch notwendige Aufbauten wie zum Beispiel Lüfter sowie Belichtungselemente und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ausgenommen.

7.4 Pflanzliste

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

Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus ssp	Ulme (versch. Sorten)

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

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke Hainbuche

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kulturbirne

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

Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevivata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum, -rubrum, -fructiosus, -idaeus	Beerensträucher
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-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 KENNZEICHNUNGEN/ HINWEISE

1. Kennzeichnung (§9 Abs. 5 BauGB)

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“.

2. Hinweise

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.

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.

Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Entwicklungs- und Ruhestätten sowie von Entwicklungsformen, der Tötung von Jungvögeln sowie erheblicher Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten werden die Beseitigung der Vegetation sowie evtl. geringe Fällarbeiten außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters (§ 39 (5), Nr. 3 BNatSchG) zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt.

Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, ist das Baufeld vor Beginn der Arbeiten systematisch auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. Bodenbrüter sind ggf. durch Vergrämuungsmaßnahmen vom Baufeld fernzuhalten.

Artenschutzmaßnahmen

In den vom Vorhaben betroffenen Gebäuden und Strukturen konnten einige mögliche Verstecke von Gebäudefledermäusen (v.a. Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus) identifiziert werden, die als Sommerquartiere genutzt werden könnten.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, um dem Verlust von potenziell als Sommerquartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten geeigneten Strukturen

entgegenzuwirken, sind 7 Spaltenkästen an den vom Vorhaben nicht betroffenen Stammhaus anzubringen. Zudem sind 8 weitere Spaltenkästen oder Fledermaus-Fassadenröhren an den neuen Wohnhäusern zu installieren.

Um dem Verlust der vorgefundenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte der nicht planungsrelevanten Vogelart „Hausrotschwanz“ auszugleichen und das Plangebiet attraktiver für Gebäudebrüter zu gestalten, wird empfohlen, Nisthilfen an den Gebäuden zu installieren.

Altlastenkataster

Im Plangebiet wird der eingetragene Altstandort „Daufenbachgelände“ im Altlastenkataster des Kreis Euskirchen geführt. Bei Bodeneingriffen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Entwässerung

Der Kanal in der Roitzheimer Straße ist ausreichend dimensioniert. Die Gesamtversiegelung des Plangebiets wird sich – gemessen am Ist-Zustand – nicht erhöhen. Wünschenswert ist dennoch eine möglichst geringe Versiegelung sowie die Nutzung aller abflussvermindernden oder -verzögernden Maßnahmen.

Im Zuge der Realisierung ist für das Grundstück der Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen.

Flurnahe Grundwasserstände

Innerhalb des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

Untere Bodenschutzbehörde

Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei allen Eingriffen in den Boden bei den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Umsetzung der jeweils notwendigen Sicherungsmaßnahmen und die ordnungsgemäße Entsorgung anfallenden Aushubmassen sicherstellen zu können.