

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr.2
(östlich der Kleeburg)**

**der Kreisstadt Euskirchen
Ortsteil Weidesheim**

-Vorentwurf-

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 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 zulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Oberkante Fertigfußboden / Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen im Plangebiet sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) in Meter (m) festgesetzt.

Im Gebiet **WA 1** ist die Gebäudehöhe auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt - bei einer zweigeschossigen Bauweise zuzüglich einem Nichtvollgeschoss (NV) - festgesetzt.

In den Gebieten **WA 2** ist die Gebäudehöhe - bei einer zweigeschossigen Bauweise auf 8,0 m bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach und auf 10 m bei Gebäuden mit Sattel- oder Zelt-dach - über Bezugspunkt festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante. Technische Nebenanlagen und Dachaufbauten, wie beispielsweise Photovoltaik- oder Solaranlagen, werden auf die festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen nicht angerechnet.

Bezugspunkt

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradyente im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße).

Die Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB

In den Gebieten **WA 1** und **WA 2** ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch Terrassen und Balkone/Altane um bis zu 2,5 m überschritten werden, dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen.

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

Innerhalb des Gebietes WA 1 oberirdische, private Stellplätze und deren Zufahrten nur in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bereichen (St) zulässig. Sie können als Ausnahme auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Innerhalb der Gebiete WA 2 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Des Weiteren sind notwendige Stellplätze ausnahmsweise auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze zulässig, sofern der festgesetzte maximale Versiegelungsgrad von Vorgärten nicht überschritten wird.

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

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nur bis max. 30 m³ umbautem Raum zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der Anlieger, sowie zugunsten der Versorgungsträger und zugunsten der Stadt Euskirchen zu belegen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Gebieten WA 2 sind je Gebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist lediglich eine Wohneinheit zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Vorgärten

Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht, und zwar in der kompletten Breite des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist der Vorgarten zwischen der vorderen oder der seitlichen Bauflucht. Die Vorgartenfläche ist in den Bauantragsunterlagen oder Bauanzeigeunterlagen darzulegen.

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 Zuwegungen und Zufahrten und nur in Ausnahmefällen zulässige Stellplätze.

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.

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer ($< 20^\circ$) sind zu begrünen und mit einer Substratmächtigkeit von min. 10 cm zu versehen, sofern dem keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensiv-Begrünung aus naturnaher Vegetation. Die Dachbegrünung gilt neben der Hauptanlage ebenfalls für Garagen und Carports. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

8.3 Begrünte Einhausung von Mülltonnenstellplätzen

Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Mülltonnenstellplätze sind mit heimischen Rank-, Schling-, Kletterpflanzen und/oder Sträuchern zu umpflanzen oder sind in Schränken unterzubringen. Die Mülltonnen-Schränke sind zu begrünen.

8.4 Erhaltung Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandene Schnithecke (Thuja) ist bis auf notwendige Zufahrten zu erhalten. An Stellen: an denen die Hecke ersetzt werden muss, sind heimische Arten zu verwenden.

Ergänzung im weiteren Verfahren.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Ergänzung im weiteren Verfahren.

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

1. Kennzeichnung

Erdbebenzone

Die Gemarkung Weidesheim 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.

Es wird angeregt den Verlust natürlicher Brutplätze innerhalb des Plangebietes durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen zu lindern. Die Kästen können an den Gebäuden oder in den neu angelegten Gehölzen angebracht werden.

Es wird empfohlen den Verlust der Nahrungsgebiete dahingehend auszugleichen, indem die Frei-, Grünflächen so dimensioniert werden, dass sinnvolle Bepflanzungen (heimische Gehölze) angelegt werden können. Gleichzeitig können neue Nahrungsflächen in der Umgebung geschaffen oder bestehende Flächen optimiert werden.

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, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.