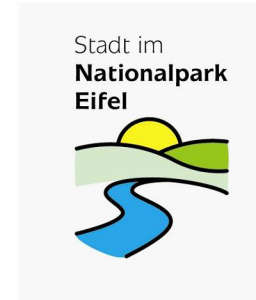




Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr.42 Dreiborn,

6. Änderung



Textliche Festsetzungen

Bepflanzung im Bereich des dörflichen Wohngebietes (MDW):
Im Bereich des dörflichen Wohngebietes ist pro angefangenen 500qm Fläche, jedoch mindestens pro Baugrundstück, jeweils ein einheimischer Obstbaum der Qualität Stu 12-14 cm, 3 xv.,m.B. als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn zu erfolgen.

Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche (ÖG):
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine mehrjährige und artenreiche Mähwiese/-weide anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Anlage hat spätestens mit Ablauf des Folgejahres nach der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn zu erfolgen.

Bei der Anlage der Fläche ist folgendes zu berücksichtigen:
Die Anlage der Fläche inkl. Einsaat hat im Zeitraum Frühjahr bis Herbst zu erfolgen. Vor der Einsaat des Saatgutes ist der Grasbestand mit einer Schnitttiefe von 3-5cm abzumähen. Das Mahdgut ist der Fläche zu entnehmen und abzufahren. Anschließendes Eggen oder Grubbern hat auf der gesamten Fläche zu erfolgen. Nach den vorbereitenden Bodenarbeiten ist ein autochthones Saatgut mit einer Mischung aus 70% Gräsern und 30% Blumen sowie einer Ansaatzstärke von 2g/qm auf der Fläche auszubringen. Das Saatgut ist unmittelbar nach der Ausbringung anzuwalzen.

Bei der Pflege der Fläche ist folgendes zu berücksichtigen:
Es hat eine einmalige Mahd pro Jahr ab dem 01.07. zu erfolgen. Auf Pflanzenschutzmittel, synthetische Düngung und den Eintrag von Gülle ist zu verzichten. Sofern im ersten Jahr Ruderalarten auftreten (z.B. Disteln, Melden, Nachtschatten), ist ein Schröpschnitt im August bei einer Bestandshöhe von 15-20 cm durchzuführen. Der Mäher oder Mulcher ist dann auf eine Höhe von 10 cm einzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreis Euskirchen behält sich vor, die Art und den Umfang der Nutzung bei einer unerwünschten Vegetationsentwicklung anzupassen.

Erschließung:
Um die Erschließung und Pflege der öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten, ist ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht über das/ die Grundstück/e Flurstück 25, Flur 57, Gemarkung Dreiborn und/ oder Flurstück 24, Flur 57, Gemarkung Dreiborn einzutragen. Dies hat spätestens vor dem Baubeginn der betreffenden Flurstücke zu erfolgen.

Erdbebengefährdung:
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5. Die Baugrundeigenschaften sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Hinweise

Satzung:
Die Satzung der Stadt Schleiden über die Gestaltung von privaten Gärten vom 27.09.2019 ist zu beachten.

Bepflanzung:
Bei der Anlage der Obstbäume im Bereich des dörflichen Wohngebietes sowie auf der Fläche mit Bindung zur Bepflanzung sind die Abstände gemäß § 41 bis § 44 des Nachbarschaftsgesetzes NRW (NachbG NRW) zu beachten.

Niederschlagswasser:
Es wird empfohlen das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen.

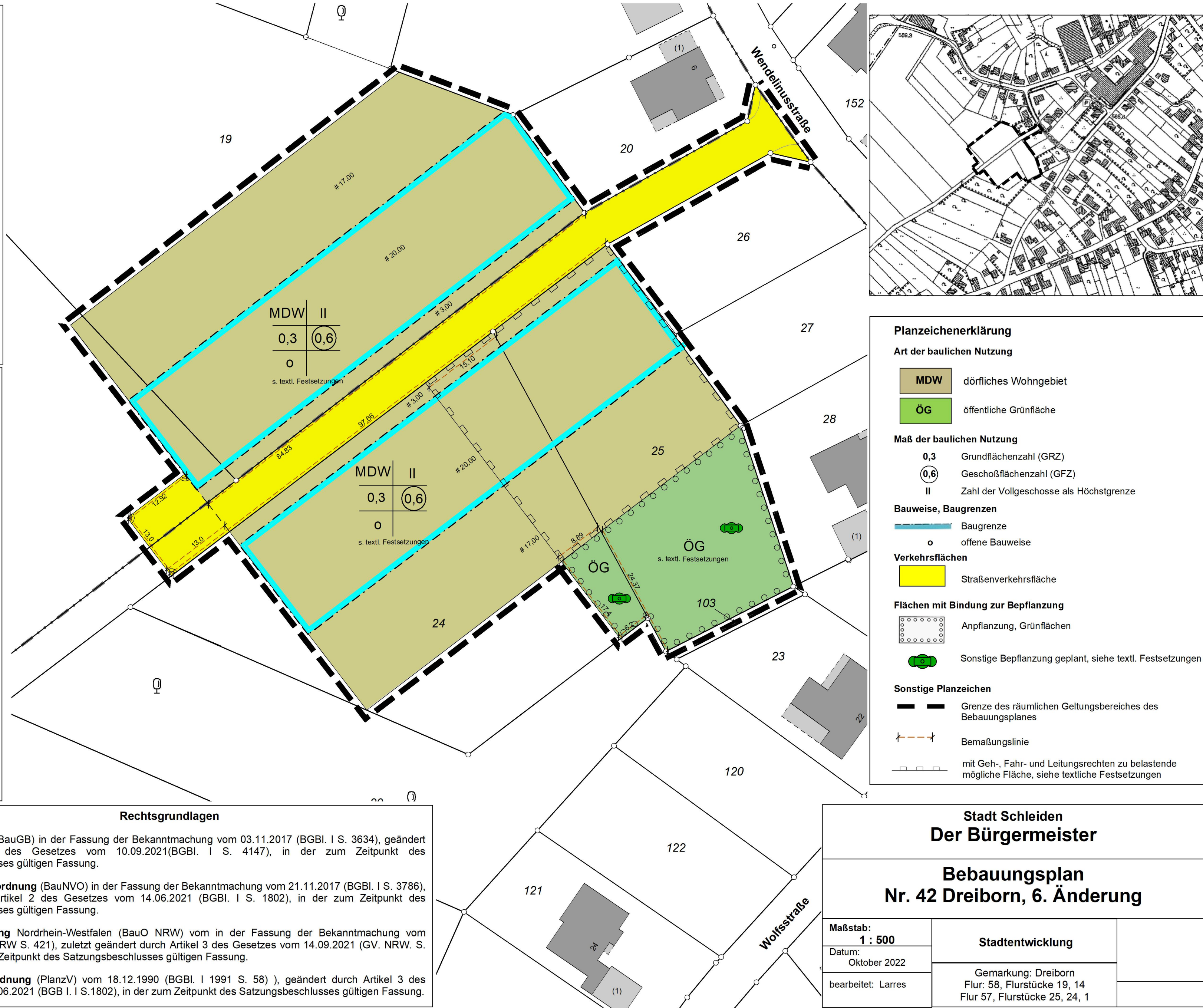
Klima- und Umweltschutz:
Sofern möglich, wird die Anlage von Grünanlagen, die weitestgehende Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von versickerungsfähigen Flächen (z.B. für Garageneinfahrten, Stellplätze und Parkflächen), die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen, die Nutzung gebietsheimischer und insektenfreundlicher Gehölze/ Pflanzen, die Anpflanzung von gebietsheimischen Laubbäumen sowie die möglichst maximale Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Luft-Wärme-Pumpen, Erdwärme) empfohlen.

Grund- und Oberflächenwasserschutz:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn, 6. Änderung befindet sich u.a. aufgrund in der näheren Umgebung vorhandener Zuflüsse im Einzugsgebiet einer bestehenden Trinkwassergewinnungsanlage am Obersee (Ortsteil Einruhr). Aufgrund dieser Tatsache liegt der gesamte Geltungsbereich ebenfalls innerhalb der Zone 3 eines geplanten Wasserschutzgebietes. Es wird auf die Sensibilität des Bereiches hingewiesen, sowie dass es aufgrund der Lage des Bebauungsplanes im Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage und im Hinblick auf das in der Wasserversorgung geltende Vorsorgeprinzip zu möglichen Einschränkungen für die Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit bestimmter (Bau-)Vorhaben kommen kann.

In diesem Zusammenhang wird besonders auf die Haftung für Änderungen der Wasserbeschaffenheit gemäß § 89 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes auf die Einhaltung der Vorschriften mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Des Weiteren ist die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 WHG zu beachten. Im Rahmen des Möglichen sollten die Flächen hinzukommend zu den Gründen des Klima- und Umweltschutzes zur Sicherung der Grund- und Oberflächenwasserneubildung und zur Einhaltung des Verschlechterungsverbot gem. § 47 WHG möglichst minimal versiegelt und nachverdichtet werden.

Aufgrund der zuvor genannten Aspekte, sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sollte während der Planung von (Bau-)Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Baugenehmigungsverfahren zwingend die Untere Wasserbehörde (Kreis Euskirchen) eingebunden werden.

Baufeldfreimachung:
Sofern Gehölze bei der Baufeldfreimachung entfernt werden sollen, bzw. insbesondere die Tatbestandsvoraussetzungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind, hat dies zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen außerhalb der Zeit vom 01.03. – 30.09. eines Jahres zu erfolgen.



Planzeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung	
	dörfliches Wohngebiet
	öffentliche Grünfläche
Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bauweise, Baugrenzen	
	Baugrenze
	offene Bauweise
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche
Flächen mit Bindung zur Bepflanzung	
	Anpflanzung, Grünflächen
	Sonstige Bepflanzung geplant, siehe textl. Festsetzungen
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bemaßungslinie
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende mögliche Fläche, siehe textliche Festsetzungen

Der Rat der Stadt Schleiden hat am gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Schleiden am als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan hat gemäß § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom bis einschließlich Öffentlich ausgelegen.	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Schleiden als Satzung und der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) amortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Schleiden, den	Schleiden, den	Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.
Schleiden, den	Schleiden, den	Schleiden, den	Schleiden, den
(S) Bürgermeister Schriftführerin	(S) Bürgermeister Schriftführerin	(S) Bürgermeister	(S) Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021(BGBl. I S. 4147), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

			Stadt Schleiden Der Bürgermeister	
Bebauungsplan Nr. 42 Dreiborn, 6. Änderung				
Maßstab: 1 : 500		Stadtentwicklung		
Datum: Oktober 2022				
bearbeitet: Larres		Gemarkung: Dreiborn Flur: 58, Flurstücke 19, 14 Flur 57, Flurstücke 25, 24, 1		