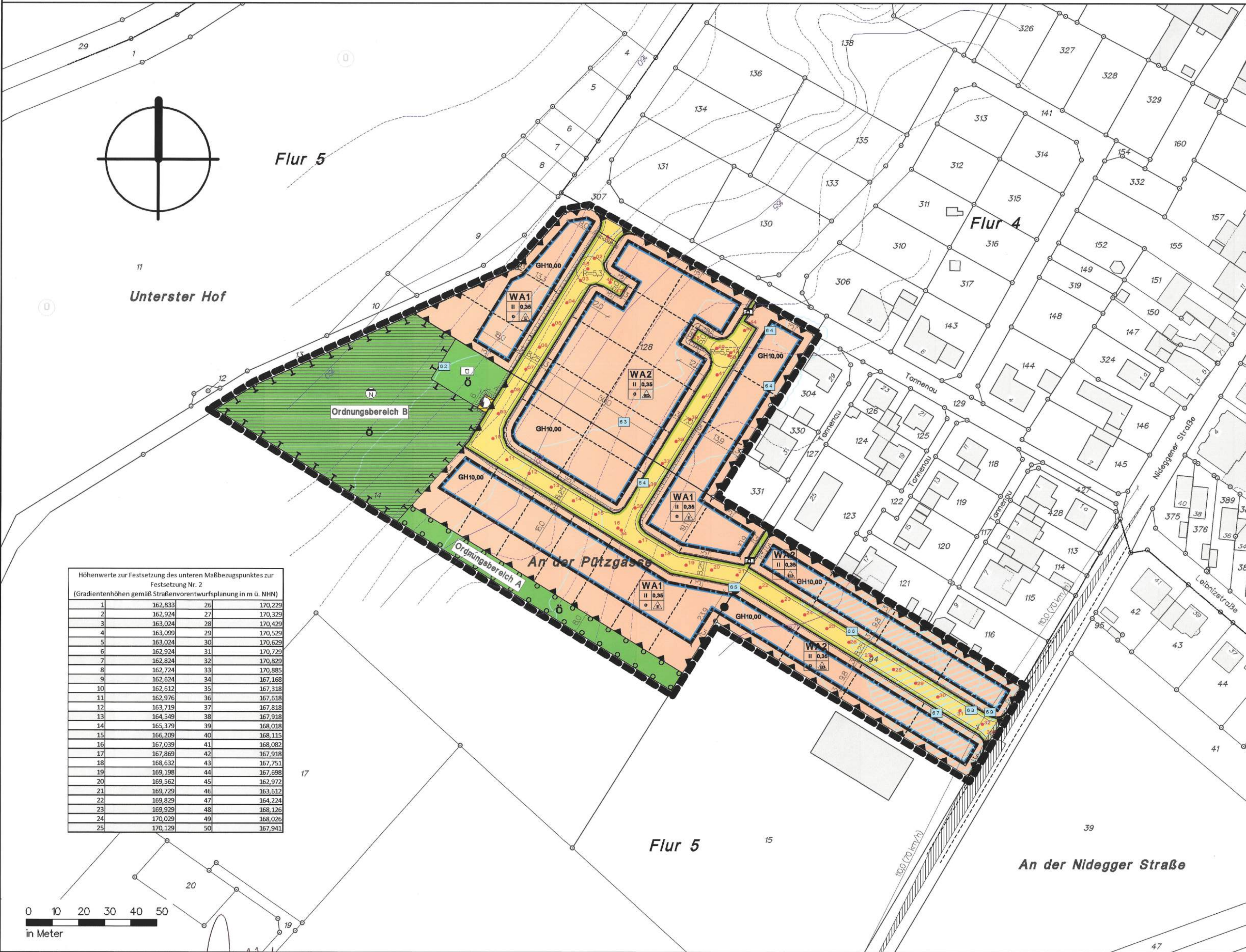


STADT EUSKIRCHEN - ORTSTEIL FRAUENBERG - BEBAUUNGSPLAN NR. 3 M.1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GH10,00 Maximale Gebäudehöhe

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

o Öffentliche Verkehrsfläche
o Straßenbegrenzungslinie

5. VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

o Fläche für Entsorgungsanlagen
o Zweckbestimmung: Niederschlagswasserbeseitigung

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

o O = Öffentliche Grünflächen
o Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
o Zweckbestimmung: Spielplatz

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20a BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
o Ordnungsbereich für die Landespflege

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
o Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
o Fläche mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen (Quelle: Schallgutachten Konzept dplus, 17.03.2023)
o Maßgebende Außenlärmpegel in dB(A) (Quelle: Schallgutachten Konzept dplus, 17.03.2023)
o Fläche für die Versorgungsanlage -Trafostation-

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes werden die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengründe (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittellinie des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauszugang hin orientiert ist.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dächern die höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika). Technische Nebenanlagen und Dachbauten, wie beispielsweise Photovoltaik- oder Solaranlagen, werden auf die festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen nicht angerechnet.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dächern die höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika). Technische Nebenanlagen und Dachbauten, wie beispielsweise Photovoltaik- oder Solaranlagen, werden auf die festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen nicht angerechnet.

5. Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im gesamten Plangebiet gilt: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

WA 1: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

WA 2: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Ziffer 3 BauGB)

WA 1: Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen.

WA 2: Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 400 m² und Baugrundstücke für Doppelhaushälften müssen eine Mindestgröße von 250 m² aufweisen.

7. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßengrenzungslinie einzuhalten.

8. Ausnahmen von der Festsetzung zugestanden werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass folgende maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugestanden werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass folgende maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

9. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurlastungspegeln > 45 dB(A) nachts: zwingend fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumtechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Dies gilt vorliegend für den gesamten Geltungsbereich.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugestanden werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass folgende maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

10. Schutz von Außenwohnbereichen

Innerhalb der mit Schraffur bezeichneten Fläche sind Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten von Wohnräumen an den zur L 61 zugewandten Fassaden nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugestanden werden, soweit nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. bauliche Schließung der Außenwohnbereiche an den kritischen Fassaden, (teil-)verglasete Vorbauten, massive Brüstungen etc., sichergestellt wird, dass maximal ein Beurlastungspegel aufgrund des Verkehrslärmes von 59 dB(A) am Tag erreicht wird.

11. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit die Wohnung über weitere Außenwohnbereiche verfügt, die diesen Wert unterschreiten.

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

Je Gebäude als Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist lediglich eine Wohneinheit zulässig.

13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7.1 Grundstücksbegrünung – Innere Durchgrünung (Privat)

Mindestens 20% der Baugrundstückfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind hierbei mind. 1 Laubbäume als Hochstämme in der Qualität 3xv mDSt SIU 16-18 cm und mind. 5 Stkrheiser in der Qualität Heister 3xv mD 175-200 einzupflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Es sollen bevorzugt heimische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste verwendet werden.

Unabhängig davon ist die Vorgartenfläche zu mindestens 40 % als Vegetationsfläche (mit z.B. Rasen, Gräser, Sträucher, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen wie Kies und Bruchstein sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Vegetationsfläche zulässig.

Erdarbeiten / Hinweise: Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßengrenzungslinie und der vorderen Bauflucht und zwar in der kompletten Breite des Grundstückes an der Erschließungsstraße zu verstehen. Bei Eckgrundstücken ist der Vorgarten der Grund zwischen der vorderen oder seitlichen Bauflucht. Die Vorgartenfläche ist in den Bauunterlagen und/oder Bauangelegenheiten darzustellen.

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.

Die Regelung zu Vorgartenflächen ist für jene Grundstücksbereiche nicht zwingend anzuwenden, wo stattdessen eine Gartennutzung mit Vegetationsfläche erfolgt.

Es wird auf die detaillierte Ausführung in der Begründung (Kap. „Grünordnerische Festsetzungen“) verwiesen.

7.2 Spielplatzbegrünung – öffentliche Grünfläche:

Die als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ zweckmäßig festgesetzte Fläche ist naturnah zu gestalten. Hierzu sind mindestens 4 heimische Laubbäume 2. Ordnung sowie 5 Sträucher anzupflanzen.

7.3 Dachbegrünung:

Auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 20° auf einer Gesamtfläche von 100 m² mit einer Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen sowie Bereiche mit Dachluken-Fenstern.

7.4 Dachbegrünung:

Die Gliederung der Dächer durch Dachaufbauten ist nur bei Dächern mit mindestens 35 Grad zulässig. Dachaufbauten sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachneinschnitte ist in ihrer Summe bis zu 50% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

Die horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Von den äußeren Gebäudeseitenwänden ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Der obere Schnittpunkt der Dachgaube muss mind. 0,80 m unterhalb des Dachfirstes liegen.

Zwischengiebel (Dachaufbauten) in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Traufkante sind mit einer Mindestbreite von 2,00 m und max. ein Drittel der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

7.5 Dachbegrünung:

Die durchwurzelbare Substratschicht sollte mit einer Mindeststärke von 10 cm angelegt werden.

Nutzen: Freibleiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch in Bereichen der Dachbegrünung zulässig.

7.6 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.7 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.8 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.9 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.10 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.11 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.12 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.13 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.14 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.15 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.16 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.17 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.18 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.19 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.20 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.21 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.22 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.23 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.24 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.25 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.26 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.27 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.28 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.29 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

7.30 Dachbegrünung:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Gartenbetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.3. Dachaufbauten/Dachneinschnitte (i.V.m. § 86 (1) Ziffer 1 LBauO)

Die Gliederung der Dächer durch Dachaufbauten ist nur bei Dächern mit mindestens 35 Grad zulässig. Dachaufbauten sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachneinschnitte ist in ihrer Summe bis zu 50% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

Die horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Von den äußeren Gebäudeseitenwänden ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Der obere Schnittpunkt der Dachgaube muss mind. 0,80 m unterhalb des Dachfirstes liegen.

Zwischengiebel (Dachaufbauten) in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Traufkante sind mit einer Mindestbreite von 2,00 m und max. ein Drittel der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

1.4. Drempe (i.V.m. § 86 (1) Ziffer 1 LBauO)

Drempe sind nur bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Der Drempe ist bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, gemessen ab Oberkante Rofußboden bis Oberkante aufgehende Drempewand, zulässig.

1.5. Gebäudegestaltung (i.V.m. § 86 (1) Ziffer 1 LBauO)

Doppelhaushälften müssen sich innerhalb eines Doppelhauses gegenseitig in ihrer äußeren Gestaltung und Farbgebung anpassen. Dies gilt insbesondere für die Dachform sowie die Dachneigung. Doppelhäuser sind innerhalb eines Doppelhauses zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung und gleicher Färbung auszuführen.

1.6. Werbeanlagen (i.V.m. § 86 (1) Ziffer 1 und § 86 (2) Ziffer 1 LBauO)

Das Anbringen und Ändern von Werbeanlagen bedarf der Genehmigung. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Ihre Größe pro Betriebsmittel ist auf max. 0,50 qm begrenzt. Werbeanlagen vor der straßenseitigen Baugrenze sind unzulässig.

2. Einfriedungen (i.V.m. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) LBauO und § 86 (1) Ziffer 5 LBauO)

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßeniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Hier sind nur lebende Heckenpflanzungen bzw. Einfriedungen aus natürlichen Materialien (z.B. Holzzäune) zulässig.

In den übrigen Grundstücksgrößen sind lebende Hecken sowie offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Anbringung eines Sichtschutzes ist zulässig, bis die gepflanzte Hecke diese Funktion erbringt.

Hinweis: Grundsätzlich ist eine möglichst naturnahe Gestaltung der Einfriedungen anzustreben.

C KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte der Erdbebenzone in Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2008), Karte zur DIN EN 1998-1 / NK 2011-01 Erdbebenzonenkarte (ehemals DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

2. Baugrundverhältnisse / Grundwasserhältnisse

Es besteht grundsätzlich die Gefahr, dass der natürliche Grundwasserstand nahe der Geländeoberfläche ansteigt. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abtichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Wegen der Boden- und Grundwasserhältnisse nahe eines Überschwemmungsgebietes sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

D HINWEISE

1. Archäologische Funde

Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Funde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als deren Denkmalbehörde nach § 1 des Rheingebietes, Tel. 02425-90309-0, Fax 02425-90309-199, 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.

2. Bodenschutz

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvergreenung weiter aufzubringen.

3. Kampfmittelkunde

Durch den Investor bzw. beauftragte Fachstellen oder -unternehmen werden die Plangebietsflächen auf Kampfmittel untersucht. Nach Abschluss der Untersuchungen und gegebenenfalls erforderlicher Entfernung festgestellter Kampfmittel, ist die Plangebi