

Fassung für den Satzungsbeschluss

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

****Ergänzung im Rahmen der
3. Änderung (s. Ziffer 5)**

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2. Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

3. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Plangebietes notwendigen Leitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bei den Gebäuden im Plangebiet sind – in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse – die nachfolgend aufgeführten maximalen Firsthöhen – bezogen auf die Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße) – einzuhalten.

Gebiete mit zulässiger Zahl der Vollgeschosse	Zulässige maximale Firsthöhe
I	9,50 m
II	11,00 m

****Als neue Geländeoberfläche i.S.d. § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße).**

Als maßgebliche Höhe gilt die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die zulässige 3 m-Höhe von Grenzgaragen u.a. baulichen Anlagen i.S.d. § 6 (11) BauO NRW.

Die Höhen sind, soweit der Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen noch nicht erfolgt ist, dem Ausbauplan der Firma Fischer, Stand Juni 2008 (2. Bauabschnitt) und Juni 2011 (ab 3. Bauabschnitt) zu entnehmen.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Lärmschutzwall

Der öffentliche Grünstreifen des Lärmschutzwalls ist vollständig mit Sträuchern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Pflanzqualität VSTR., 40 - 60 cm). Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Gehölzflächen sind so anzuordnen, dass eine geschlossene Gehölzpflanzung zur Abgrenzung der Bahntrasse entsteht. Bei der Pflanzenauswahl sind zu mind. 50% dornige Arten zu verwenden.

Artenliste:

Aronia melanocarpa ‚Viking‘	Apfelbeere
Berberis candidula	Berberitze*
Chaenomeles japonica in Sorten	Zierquitt*
Cornus stolonifera ‚Kelsey‘	Niedriger Hartriegel
Ligustrum vulgare ‚Lodense‘	Zwerg-Liguster
Pyracantha ‚Soleil d`Or‘	Gelber Feuerdorn*
Rosa arvensis	Feldrose*
Rosa carolina	Wiesenrose*
Rosa rugosa in Sorten	Apfelrose*
Rosa x rugotida	Böschungsrose*
Rubus fruticosus	Brombeere*
Spiraea betulifolia	Spierstrauch
Symphoricarpos chen. ‚Hancock‘	Schneebeere

*dornige Gehölze

6.2 Ortsrandeingrünung

Zur südlichen Ortsrandgestaltung wird eine Baumreihe aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung vorgesehen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und in einem Abstand von 8 – 12 m zu

pflanzen. Die Fläche ist als 2-schürige Wiese anzulegen. Bäume und Unternutzung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenliste

Laubbäume

Linde (*Tilia cordata* in Sorten)

7. Baumpflanzungen im Straßenraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Haupteerschließungsstraßen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mind. 18 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden. Es ist eine einseitige Baumpflanzung vorzunehmen.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenliste:

Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn)

Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)

Alnus x spaethii (Erle)

Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)

Corylus colurna (Baum-Hasel)

Crataegus in Sorten (Weißdorn)

Fraxinus excelsior in Sorten (Esche)

Fraxinus ornus (Blumen-Esche)

Ginkgo biloba (Fächerbaum)

Malus tschonoskii (Zier-Apfel)

Quercus in Sorten (Eiche)

Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)

Tilia x intermedia 'Pallida'

Tilia tomentosa 'Brabant' (Silber-Linde)

8. Verpflichtung zur Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)


Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der externe Ausgleich ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen in der Gemeinde Dahlem durch die Umwandlung eines Fichtenforstes in einen standortheimischen Laubwald mit breiten, gestuften Waldrändern und Krautsaum zu kompensieren. Die Fläche liegt innerhalb des Naturschutzgebietes ‚Kalktriften nördlich Dahlem‘ in der Gemarkung Dahlem, Flur 36, Flurstück 122. Die durchgeführte Bilanzierung hat für den Bebauungsplan Nr. 73, 1. Änderung einen Kompensationsgrad von ca. 98,9 % ergeben.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Festsetzung des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109

Der Nahbereich zur Bahnstrecke Euskirchen - Brühl liegt im südlichen Teil innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109.

Für die in der Planzeichnung so  gekennzeichneten Bereiche sind die Außenbauteile von Wohnungen über dem 1. Obergeschoß mit einem Schalldämmmaß $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \mathbf{35 \text{ dB}}$ herzustellen.

9.2 Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen

Im Nahbereich zur Bahnstrecke Euskirchen - Brühl sind - entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan - in Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Lüftung ermöglichen, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1. Dachformen, Dachneigungen

Folgende Dachneigungen sind zulässig: 20° - 45°

Diese Einschränkung gilt nicht für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

C. HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Ertstadt - Dimerzheim.
2. Die Bezirksregierung Arnsberg weist daraufhin, dass sich das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau befindet. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Bei den anstehenden Planungen sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.
Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.
3. Die Telekom AG weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte Unterbringung der Telekommunikationslinien" hingewiesen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen liegt und hierdurch ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse¹ T befindet gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

5. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) und hier insbesondere auf die §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
6. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 51a LWG in zentralen Versickerungsbecken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 (Ursprungsplan) zur Versickerung gebracht.
Darüber hinaus wird empfohlen, dass anfallende Niederschlagswässer in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
7. Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten von allen Ab- und Auftragsflächen, sowie von zu befestigten Bau- und Betriebsflächen abzutragen. Der Boden ist abseits vom Baubetrieb zu lagern, von Verunreinigungen durch bodenfremde Stoffe zu schützen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht als Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen etc. beansprucht werden. Als Ausnahme ist die Anlage einer Baustraße mit anschließendem Rückbau erlaubt. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind zu erhalten. Die Flächen sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - unverzüglich zu informieren.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

Um evtl. Verzögerungen bei der Baumaßnahme zu verhindern, wird, wenn die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist, um frühzeitige Mitteilung gebeten.

¹ Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S¹ sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken:
Untergrundklasse S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung
Untergrundklasse R = Gebiete mit felsartigem Untergrund

8. Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.