

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird wie folgt beschränkt.

- bei Doppelhäusern maximal eine eigenständige Wohneinheit im Gebäude,
- bei Einzelhäusern maximal zwei eigenständige Wohneinheiten im Gebäude.

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 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (BZP) einzuhalten.

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.

B. HINWEISE

1. Erdbebenzone

Es wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse¹ T 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) befindet. In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

2. Boden

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.

3. Arten

Vermeidungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen sind zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (also zwischen dem 1. März und dem 30. September) stattfinden müssen, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, soweit wie möglich vermieden wird.

Um zu vermeiden, dass es zu gehäuften Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben kommt, sollte auf den Einbau großflächiger durchgehender und spiegelnder Glasflächen insbesondere zu den umliegenden Grünflächen, soweit möglich, verzichtet werden (hiermit sind keine für eine Wohnbebauung üblichen Einzelfenster gemeint).

Ausgleichsmaßnahmen

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

Im Plangebiet konnte der Mäusebussard mit einem Horstbaum festgestellt werden, der 2018 und auch schon 2017 im Vorhabenbereich brütete. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Mäusebussards. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang entsprechend der Vorgaben von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG zu erhalten, ist eine CEF1 Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.

Im vorliegenden Fall steht ein Feldgehölz nördlich des B-Plangebiets zur Verfügung, in dem mehrere potenziell geeignete Brutbäume vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um eine Pappel an der Südseite, eine weitere Pappel und eine Kiefer im Bereich der Ostseite. Die drei Bäume werden markiert und dauerhaft erhalten.