

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Sie sind damit unzulässig.

Mischgebiet (MI)

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO In den Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

3.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Gemäß 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 (4) bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

4.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

4.1 Zulässige Traufhöhen und Firsthöhen

Zulässig ist eine Traufhöhe von max. 4,40 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m über Bezugspunkt für Hauptgebäude, die mit einem Satteldach errichtet werden. Hauptgebäude, die mit einem Pult- oder Zeltdach errichtet werden dürfen eine Traufhöhe von 5,80 m und eine Firsthöhe von 9,0 m erreichen.

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW definiert.

4.2 Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Garagen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

4.3 Bezugspunkt

Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bzw. bei Doppelhäusern der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.

5.0 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

6.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig.

7.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 3 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze vorzusehen. Die Garagenvorfahrt muss mindestens 5m betragen.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

8.1 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schotterrasen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine).

2.0 Gru
Der
Es
Bau
vor
Eing
bzw
der

3.0 Red
Es v
und
nutz
Grur
anzu

4.0 Kam
Bei /
Erd-
und
vers

5.0 Bod
Soll
sind
Eus

B Gestal

gem. § 9 A

Auf der Gru
Gestaltungsv

1.0 Däc

1.1 Dac

Es si

Für
der I

Für
zulä

Ande

Sonr

Die
Däc
(auth

1.2 Dac

Gaut
zwei
nicht
Der I

Zu d
Trau
Trau

2.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. < 3 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

3.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

4.0 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5.0 Bodenverunreinigungen

Sollten sich Hinweise auf das Vorliegen von Bodenverunreinigungen ergeben, so sind diese in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde/Kreis Euskirchen zu entsorgen.

B Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

Auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW werden folgende Gestaltungsrichtlinien für das Plangebiet festgesetzt.

1.0 Dächer

1.1 Dachform und Dachneigungen

Es sind zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 28° und 45°
- Zeltdächer mit Dachneigungen von 20° und 45°
- Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 8° und 20°.

Für Garagen und bauliche Nebenanlagen sind die Vorschriften hinsichtlich der Dachneigung nicht anzuwenden.

Für die Dachbedeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betonplatten
- Natur- und Kunstschiefer
- begrünte Dächer

Anderer Materialien sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Die Dachbedeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrünter Dächer und der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).

1.2 Dachaufbauten und Dachanschnitte

Gauben und Dachanschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachseite beträgt und wenn sie nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf max. 25 % der Trauffänge des Gebäudes entsprechen.

2.0 Standplätze für Abfallbehälter

Im Vorgarten sind Standorte für Abfallbehälter mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

3.0 Einfriedungen, Vorgartenge

Der Vorgartenbereich zwischen gärtnerisch zu gestalten, mit Zufahrten und Zugänge. Standortgerechte heimische Pflanzen. Garagenzufahrten bzw. wasserdurchlässigen Material (Schotter etc.) zu befestigen.

Vorgärten sind ohne Einfriedung

- lebenden Hecken bis 0,6
- Trockenmauern bis zu 0,2
- Sockelmauern bis 0,15 m

4.0

Antennen und Satellitenempfänger

Bei jedem Gebäude darf nur ein empfänger als Sammelanlage an nur in der Farbe der Dachbedeckung

Dürschleifen

ÜBERSICHTSPLAN



