

Gemarkung: Euskirchen
 Flur: 4 (34)
 Flurstücke: 535, (231)
 Maßstab 1:250
 Mechanisch den
 28.06.2006



Textteil

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind alle die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist bei den Gebäuden eine Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig.
 2.2 Die Höhenangabe zu 2.1 bezieht sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Fahrbahn, die sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßbegrenzungslinie befindet.

3. Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

4. Beschränkung der Wohnungszahl

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB bei den Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe bzw. ein hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, entsprechend der Artenliste im Anhang pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archaischer Bodendenkmale oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, 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. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Luftbilder ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmittel, da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt. Daher kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Bodenverhältnisse in Auegebieten sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bauklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

4. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

5. Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149. In der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

6. Niederschlagswasser

Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegung zu Gebäuden sowie Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind z.B. wasserdurchlässige Verbundsteine, breitfüßig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine. Das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken sollte in Zisternen gespeichert und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen

■ Fläche für Versorgungsanlagen
⊙ Elektrizität

5. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie
⌒ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Sonstige Planzeichen

⋯ Bindungen für Bepflanzung
SuGa Flächen für Stellplätze/Garagen
Ir-1 Leitungsrecht (Ir) zugunsten der Stadt Euskirchen und der RWE Rhein-Ruhr AG
Ir-2 Leitungsrecht (Ir) zugunsten der RWE Rhein-Ruhr AG
⬮ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26
↔ Hauptftrichtung

RECHTSGRUNDLAGEN:	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	AUSFERTIGUNG
(in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)	Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat am 24.08.2006 gem. § 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.	Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB am 23.10.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB am 08.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt. Euskirchen, den _____	Euskirchen, den 07.02.2007 gez. I.A. Zündorf (Siegel) - Technischer Beigeordneter -	Euskirchen, den 07.02.2007 gez. I.A. Zündorf (Siegel) - Technischer Beigeordneter -	Euskirchen, den 20.04.2007 gez. I.A. Zündorf (Siegel) - Technischer Beigeordneter -	Euskirchen, den 31.07.2007 (Siegel) - Bürgermeister -
PLANUNG	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Entwurfsbearbeitung: Euskirchen, den _____ ausgefertigt: Euskirchen, den _____	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 17.11.2006 bis 01.12.2006 durchgeführt worden.	Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat am 23.01.2007 die öffentliche Auslegung des Planes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung in der Zeit vom 13.02.2007 bis 16.03.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang vom 05.02. bis 12.02.2007 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	Der Rat der Stadt Euskirchen hat am 14.06.2007 dieser Bebauungsplanänderung zugestimmt und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ist am 02.07.2007 nach § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanänderung mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Euskirchen, den _____	Euskirchen, den 07.02.2007 gez. I.A. Zündorf (Siegel) - Technischer Beigeordneter -	Euskirchen, den 20.04.2007 gez. I.A. Zündorf (Siegel) - Technischer Beigeordneter -	Euskirchen, den 25.06.2007 gez. Friedl (Siegel) - Bürgermeister -	Euskirchen, den 31.07.2007 gez. Friedl (Siegel) - Bürgermeister -

STADT EUSKIRCHEN

- Ortsteil Euskirchen -

Bebauungsplan Nr. 26

2. Änderung

M. 1:500

Euskirchen, im März 2007