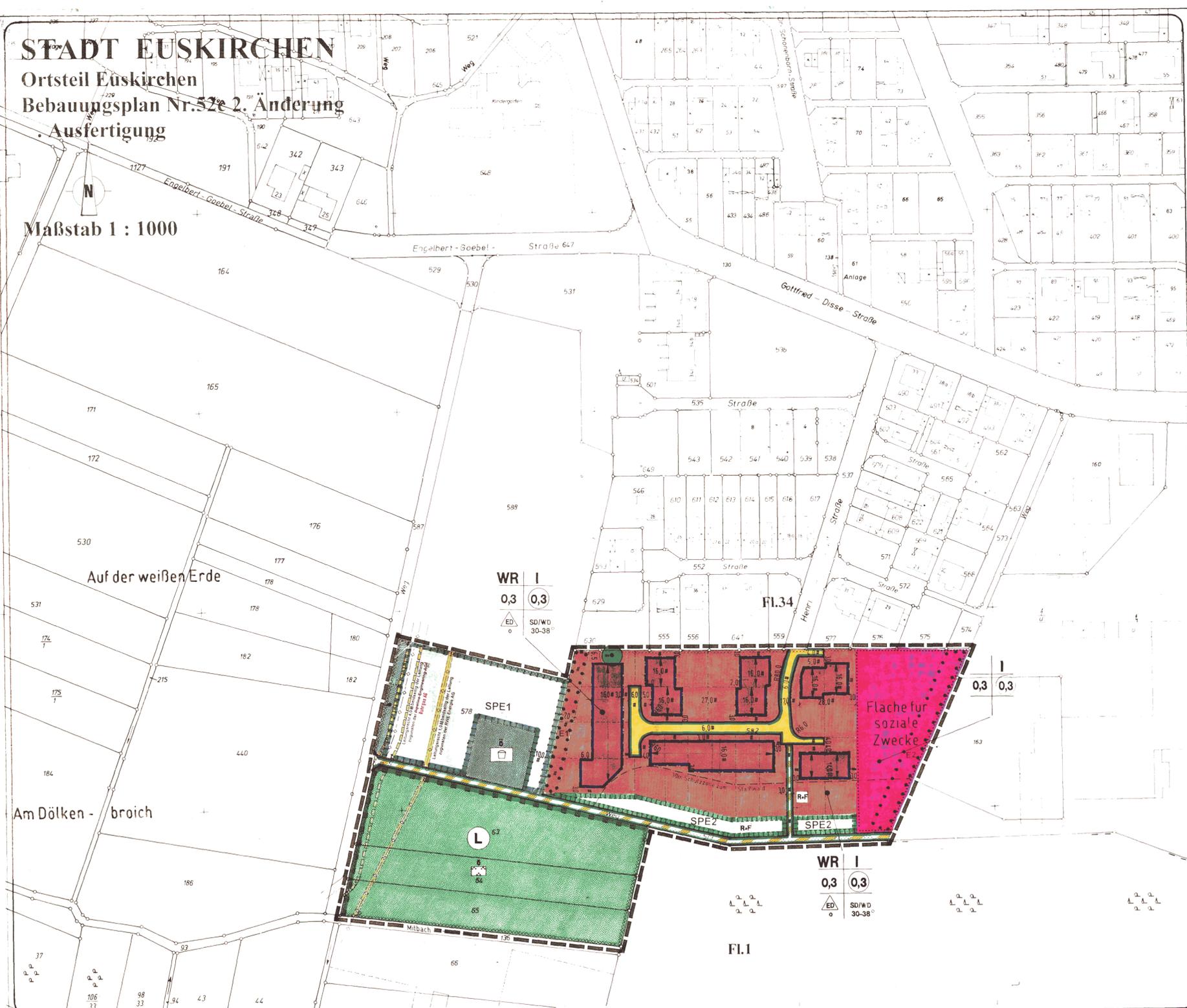


STADT EUSKIRCHEN

Ortsteil Euskirchen Bebauungsplan Nr. 52c 2. Änderung Ausfertigung

Maßstab 1 : 1000



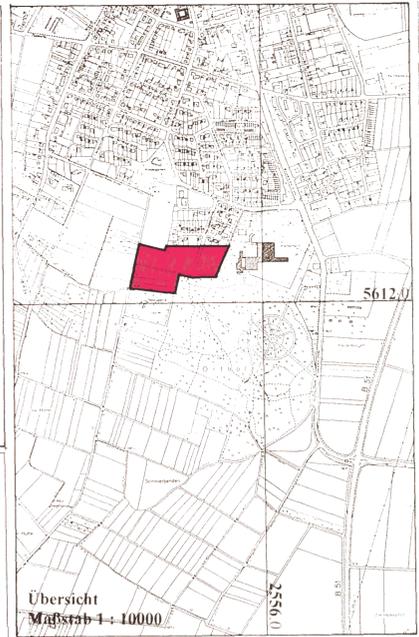
TEXTTEIL



- 1.0 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 **REINES WOHNGEBIET - WR - (gemäß § 3 der BauNVO)**
Gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs und
2. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des reinen Wohngebietes sind.
- 2.0 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN (gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**
Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude.
- 3.0 **STELLPLÄTZE UND GARAGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Baugebieten gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit sie
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den seitlichen Abstandsflächen liegen und nicht die rückwärtige Bauflucht überschreiten.
- 4.0 **NEBENANLAGEN (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)**
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen.
- 4.1 **NEBENANLAGEN (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)**
In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind nur genehmigungsfreie Gartenhäuser und Geräteschuppen (max. 30 m²) zulässig.
- 5.0 **HÖHE (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen werden durch den Deckenpunkt der mittleren Höhenlage der dazugehörenden Erschließungsstraße bestimmt.
Als Höchstmaß wird die Oberkante First festgesetzt, bei 1-geschossiger Bauweise max. 8,50 m. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,45 m. Dampfel sind bei 1-geschossiger Bauweise bis max. 0,75 m zulässig.
- 6.0 **AUSGLEICHSMAßNAHMEN, BEGRÜNUNG UND BEPFLANZUNG**
- 6.1 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
6.1.1 Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit "SPE 1" bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist standortgerechten Gehölzen parkähnlich zu bepflanzen.
6.1.2 Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit "SPE 2" bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist standortgerecht zu bepflanzen und als Waldsaum zu gestalten.
6.1.3 Begrünung von Privatgärten
Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum oder Großstrauch entsprechend der unter Pkt. 8.0 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.
6.1.4 Bindung zur Flachdachbegrünung der Garagen
Die Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.
6.2 **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
6.2.1 Der vorhandene Gehölzbestand auf den mit "E 1" und "E 2" gekennzeichneten Flächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.
Ausnahme: Innerhalb der als erhaltungswert festgesetzten Fläche "E 2" müssen betriebsnotwendige Zufahrten in einer max. Breite von 5,0 m frei bleiben.
- 7.0 **HINWEISE**
- 7.1 **Versickerung von Niederschlagswasser**
Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a LWG (Landeswassergesetz) zu behandeln.
- 7.2 **Baugrundverhältnisse**
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auengebiet, daher sind insbesondere im Gründungsbereich besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich. Hierzu sind die Bauvorschriften der DIN 1054 " Zulässige Belastung des Baugrundes ", der DIN 18196 " Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke " und der DIN 18195 " Bauwerksabdichtungen ", sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 8.0 **PFLANZLISTE**
Die zu verwendenden Gehölzarten und die Pflanzqualitäten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen. Ökologisch gleichwertige Alternativen sind ausnahmsweise zulässig.



Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) WR Reines Wohngebiet Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) 0,3 Geschossflächenzahl 0,3 Grundflächenzahl I Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB) o offene Bauweise Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig ED offene Bauweise ED offene Bauweise SD Satteldach WD Walmdach 30° - 38° zulässige Dachneigung als Mindest- u. Höchstgrenze → Fürstichtung von Hauptgebäuden (zwingend)	Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB) Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung R+F Rad- u. Fußweg P Parkplatz Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB) unterirdisch	Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) a öffentlich Zweckbestimmung. P Parkanlage S Spielplatz Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) SPE1 siehe Plantext SPE2 siehe Plantext Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) bei schmaler Flächen Ruhrgas AG Korrektur nach der Auslegung	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr.25 BauGB) E1 siehe Plantext E2 siehe Plantext Erhaltung: Bäume Umgrenzung der Flächen, bei deren Bepflanzung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB) Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs. 5 BauGB) L Landschaftsschutzgebiet	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§9 Abs.7 BauGB) Bestandangaben aus Kartensignaturen Bestehende Wohngebäude Bestehende Nebengebäude Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt Fl.34 Flurnummer 45 Flurstücksnnummer	Geodätische Zeichen ⊥ Rechter Winkel 90 Grad — Geradenzeichen Parallelzeichen R 6,0 Radwegangabe z.B. 6,0m
---	--	--	---	---	--



Plangrundlage Die vorliegende Plangrundlage ist zum Teil eine Abweichung - Vergrößerung der Katasterflurkarte Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1971 im Maßstab 1:10000 durch Aufnahme von öffentlichen - Teil - Neuvermessung Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude) Die Plangrundlage wurde zum Teil neu kartiert nach erwiderten Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) nach einer Teilvermessung und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. ANW Die Darstellung entspricht dem gegenwertigen Zustand - dem Zustand von Euskirchen, den 12.11.98 gez. B. Rohde	Planung Entwurf/überarbeitung Euskirchen, den 12.11.1998 gez. Neumann - S. Dipl. Ing. ausgefertigt Euskirchen, den Nov. 96 gez. Schumpert vom Fecht Kopie Dieser Plan stimmt mit dem Original - Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Euskirchen, den 12.11.98 gez. B. Rohde	Rechtsgrundlage Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902). Planzeichnungsordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert am 22.01.1993. Landesplanung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauNVO) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV. NW S. 718 - 982 S. 813 - 815 NW. 242). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Naturschutzgesetz - LNSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Art. 11 vom 30.04.1998.	Beschluß zur Aufstellung Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 26.10.1998 aufgestellt worden. Euskirchen, den 21.10.1998 gez. Kuckerte Bürgermeister Darlegung und Anhörung Die Beteiligung der Bürger gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am 26.10.1998 und Anhörung vom 06.11.1998. Beschluß des Entwurfs und Auslegung Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.11. bis 21.12.1998 öffentlich ausliegen. Euskirchen, den gez. Kuckerte Bürgermeister	Beschluß als Satzung Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs.1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 10.01.99 als Satzung beschlossen worden. Euskirchen, den 11.06.99 gez. Kuckerte Bürgermeister Bekanntmachung Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 02.10.99 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Euskirchen, den 05.10.99 gez. Friedl Bürgermeister
---	--	--	---	--

Übersicht
Maßstab 1 : 10000

STADT EUSKIRCHEN
Ortsteil Euskirchen
Bebauungsplan Nr. 52c 2. Änderung
Ausfertigung

Maßstab 1 : 1000

BÄUME (HEISTER) UND STRÄUCHER:
Qualität: STRAUCH

- 1 x verpflanzt, ohne Ballen
- je nach Art der Sortierung : 60/80, 80/100, 100/150

ARTEN

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenbütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Cytisus scoparius	Besen - Ginster
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Eibisch-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Corylus avellana	Hasselstrauch
Prunus avium	Vogelkirsche

Qualität : HEISTER

- 2x verpflanzt, ohne Ballen
- ca. 150 - 175 cm

ARTEN

Acer campestre	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn

Qualität: HOCHSTAMM

- 3 x verpflanzt, mit Ballen
- ca. 18 - 20 cm Stammumfang

Kleine Laubbäumearten

Acer campestre	Feld-Ahorn	Ausgewachsen (Höhe/Breite in m)
Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn	23/6
Aesculus carnea "Briotii"	Scharlach-Robkastanie	5/3
	Halmendorn	20/6
Crataegus crus-galli	Kugelesche	8/3
Fraxinus excelsio "Globosa"	Baum-Weißdorn	5/3
Crataegus lavallei	Melbiree	8/3
Sorbus aria "Magnifica"	Eberesche	15/5
Sorbus aucuparia	Schwedische Melbiree	20/6
Sorbus intermedia		20/6

Große Laubbäumearten.

Carpinus betulus	Hainbuche	20/8
Juglans regia	Walnuß	15/8
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25/8
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20/8
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	30/10
Tilia cordata	Winterlinde	32/8
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30/6

Euskirchen, den

Kurt Kuckertz
Bürgermeister