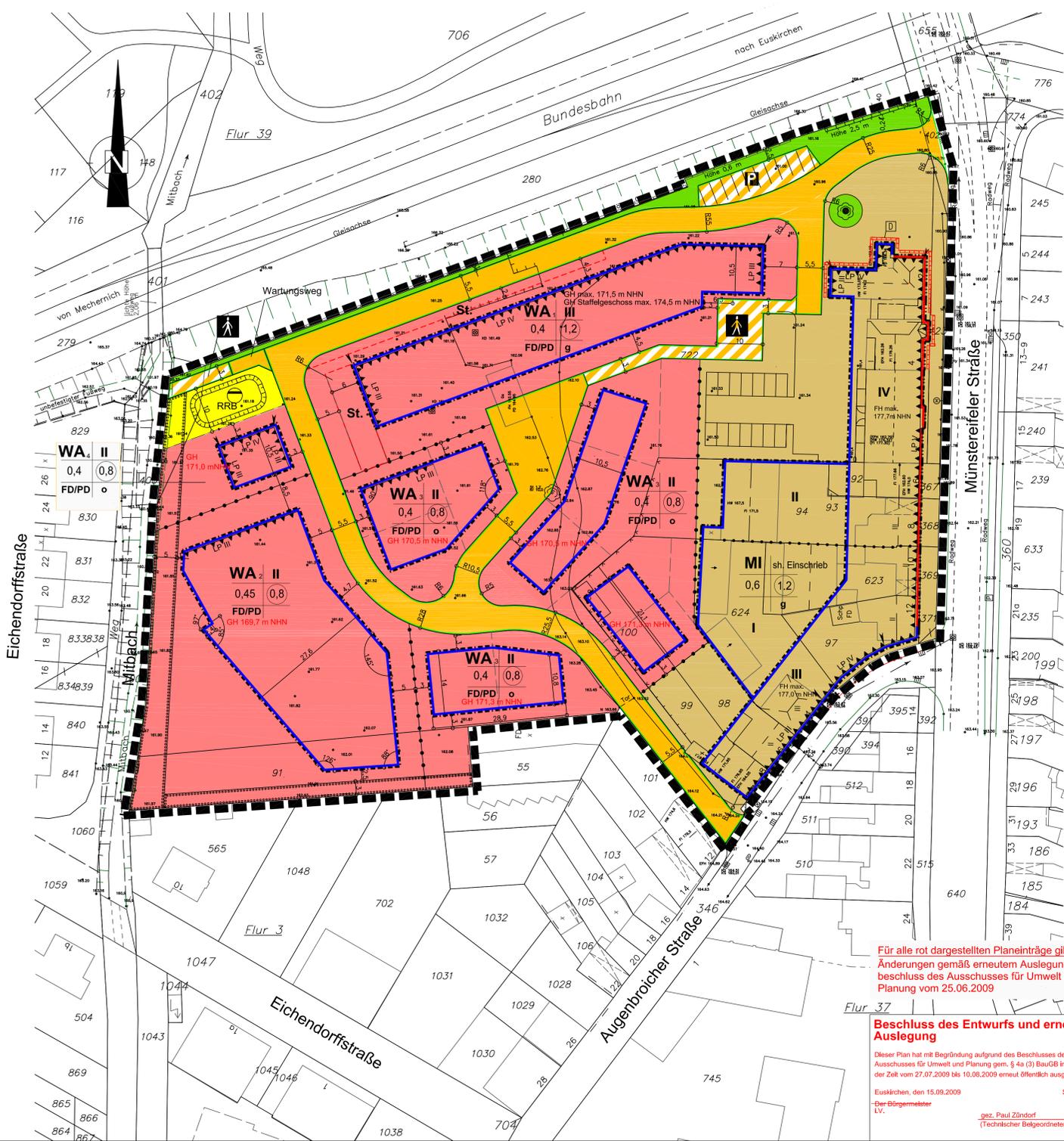


STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN

"Ehemalige Malzfabrik Frings"

BEBAUUNGSPLAN NR. 97



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - WA**, **MI** Baugebietsbezeichnung
 - MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - IV** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. vier
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise
 - g** geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - A** Fußgängerbereich (Wartungsweg)
 - P** öffentliche Parkplätze
- Grünflächen**
- Verkehrsgrün öffentlich
 - Baum zu erhalten
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - RRB** Regenwasserrückhaltebecken
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
- Einzelanlagen (Fassaden) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - SL / CP** Zweckbestimmung: Stellplatz / Carport
 - FD / PD** zulässige Dachform: FD - Flachdach / PD - Pultdach
 - Kennzeichnung der Fassaden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm zu treffen sind
 - LP III** Lärmpegelbereich, z.B. III nach DIN 4109 (sh. textliche Festsetzungen)
 - GH** Gebäudehöhe
 - FH** Firsthöhe
- Zeichen der Kartengrundlage**
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - vorh. Bebauung
- M. 1 : 500 im Original**
- 0 5 10 25 50 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Von den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen
- 1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe.
- Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die baulichen Anlagen maximale Gebäudehöhen über Normalhöhenmaß (NHN) entsprechend den Einschnitten in der Planzeichnung festgesetzt.
- Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.
- 3.0 Bauweise**
- 3.1 Gem. § 22 BauNVO wird für das Mischgebiet (MI) und das Gebiet WA 1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Gem. § 22 BauNVO wird für die Gebiete WA 3 und WA 4 eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.3 Für das Gebiet WA 2 (Hospiz) wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die festgesetzten Baugrenzen umschreiben das konkrete Vorhaben.
- B. Hinweise**
- 1.0 Grundwasser**
- Der Grundwasserstand im Plangebiet ist flurhaft zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasseranhebungen bzw. -abhebungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.
- 2.0 Kampfmittelbeseitigung**
- Das Gelände ist vor ca. 1,5 Jahren schon einmal punktuell durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft worden. Vor einer Bebauung des Bereiches ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst erneut zu beteiligen, da nach Abtrag des Oberbodens weitere Überprüfungen durchgeführt werden sollen.
- 3.0 Erdbebenzone**
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (= Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R und S) der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- 4.0 Bodenschutz / Altlasten**
- Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese abfall bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.
- C. Kennzeichnungen**
- 1.0 Baugrundverhältnisse**
- Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humoses Bodenmaterial enthält. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
- Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerkabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.
- *soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.
- 7.2 Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schalldämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Erhaltung der erforderlichen R w der Gesamtäußenbauteile gewährleisten.

Für alle rot dargestellten Planeinträge gilt:
 Änderungen gemäß erneutem Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 25.06.2009

Beschluss des Entwurfs und erneute Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 27.07.2009 bis 10.08.2009 erneut öffentlich ausliegen.

Euskirchen, den 15.09.2009 Siegel
 Der Bürgermeister /v.
 gez. Paul Zindorf
 (Technischer Beigeordneter)

Es wird beabsichtigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Euskirchen, den 08.05.2009 Siegel
 gez. Kluiß (ÖBVI)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den 08.05.2009 Siegel
 gez. Kluiß (ÖBVI)

Planung

Entwurfsbearbeitung:

Euskirchen, den 07.05.2009 Siegel
 gez. Ursula Lanzerath

ausgefertigt:

Euskirchen, den 07.05.2009 Siegel
 gez. Ursula Lanzerath

Kopie

Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Euskirchen, den Siegel
 gez. Petra Denny

Beschluss zur Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB erfolgte aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 29.01.2008.

Euskirchen, den 08.07.2009 Siegel
 Der Bürgermeister /v.
 gez. Paul Zindorf
 (Technischer Beigeordneter)

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde öffentlich bekannt gemacht durch Aushang vom 17.03.2008 bis 26.03.2008.

Euskirchen, den 08.07.2009 Siegel
 Der Bürgermeister /v.
 gez. Paul Zindorf
 (Technischer Beigeordneter)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 23.04.2008 stattgefunden.

Euskirchen, den 08.07.2009 Siegel
 Der Bürgermeister /v.
 gez. Paul Zindorf
 (Technischer Beigeordneter)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 09.06.2008 beteiligt.

Euskirchen, den 05.05.2009 Siegel
 Der Bürgermeister /v.
 gez. Paul Zindorf
 (Technischer Beigeordneter)

Dieser Plan hat mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2009 bis 12.06.2009 öffentlich ausliegen.

Euskirchen, den 08.07.2009 Siegel
 Der Bürgermeister /v.
 gez. Paul Zindorf
 (Technischer Beigeordneter)

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 02.09.2009 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 08.02.2010 Siegel
 Der Bürgermeister /v.
 gez. Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang, i.d. Tageszeitungen am 13.02.2010 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 22.02.2010 Siegel
 Der Bürgermeister /v.
 gez. Dr. Uwe Friedl

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. 12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2886) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 588) (GV. NRW. S. 731) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. S. 226, 316) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 03.04.2005 (GV. NRW. S. 274) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.



Stadt Euskirchen
Bebauungsplan Nr. 97

Ortsteil Euskirchen, ehemalige
 Malzfabrik Frings

Gemarkung Euskirchen, Flur 39

_____ . Ausfertigung

Übersicht o. M.