STADT EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 98
1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA, gem. § 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 **Reines Wohngebiet (WR, gem. § § BauNVO)**

In den Reinen Wohngebieten sind die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.3 **Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis max. 30cbm umbauter Raum zulässig.

1.4 **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 als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

2. **GARAGEN UND STELLPLÄTZE(GEM. § 12 UND § 23 BAUNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind allgemein zulässig
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den seitlichen Abstandsflächen
Die vordere Baufluchtder Garagen bzw. Carports darf die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.
Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

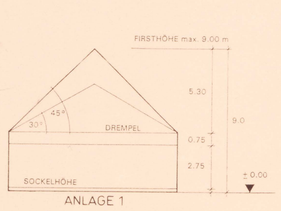
3. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

3.1 **Höhenlage, Firsthöhen und Dachneigungen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB**

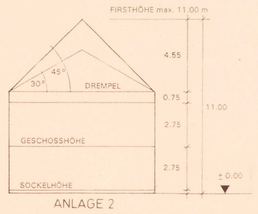
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses an den Hauseingängen darf die Höhe von 0,45 m, bestimmt durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der dazugehörenden Erschließungsstrasse, nicht überschreiten.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO wird die max. Firsthöhe, bestimmt durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der dazugehörenden Erschließungsstrasse., mit 9,0 m für eingeschossige und mit 11,0 m für zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° festgesetzt (siehe Anlagen 1 und 2 zu den textlichen Festsetzungen).



ANLAGE 1



ANLAGE 2

4. **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20)**

4.1 **Begrünung von Privatgärten und Freiflächen**

Auf den verbleibenden Freiflächen der Grundstücke ist je angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum und ein Großstrauch entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

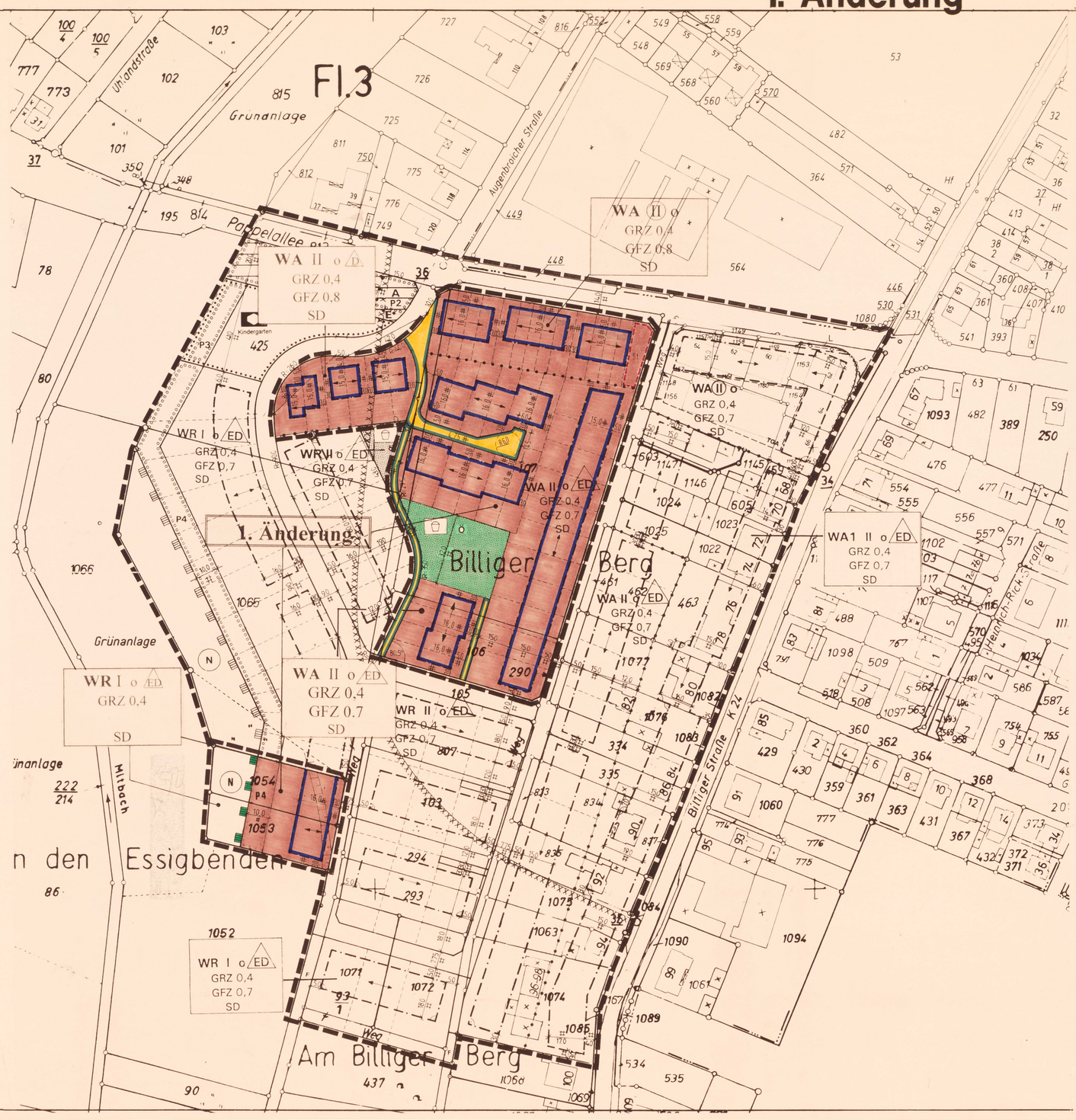
4.2 **Begrünung und Ausgestaltung der Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze und Zufahrten sind mit einer dauerhaft versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen).

5. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 b)**

5.1 **Bindungen zur Bepflanzung und zur Anlage von Sickermulden innerhalb der mit "P4" gekennzeichneten Fläche**

Unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste ist auf einer 10 m breiten Fläche im hinteren Grundstücksbereich ein mind. fünfreihiger Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzung ist nach naturnahen Kriterien zu unterhalten.
An der westlichen Seite der Grundstücke sind Sickermulden anzulegen. Die Uferböschungen der Sickermulden sind in einem Neigungswinkel von höchstens 1 : 1,5 auszubilden und mit mehr als 50 l pro qm bebauter Fläche so zu dimensionieren, dass auch bei Starkniederschlag ein Überlaufen in das Naturschutzgebiet auszuschließen ist. Der Muldenboden ist mit 30 cm Mutterboden zu bedecken.



Pflanzliste

Gärten und sonstige Freiflächen

Bäume (Heister)

Mindestpflanzgröße	4xv. mB. Stu. 18-20 cm
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche
Prunus cerasifera	Wildkirsche
Prunus avium 'Plena'	gefüllblühende Kirsche
Prunus spec.	japanische Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	essbare Eberesche

Heimische Obstgehölze als Hoch- und Halbstamm

Großsträucher

Mindestpflanzgröße	Solitär, 4xv. mB. Höhe 200-250 cm
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn in Sorten
Laburnum spec.	Goldregen in Sorten
Malus 'John Downie'	Kirschapfel
Mespilus germanica	Mispel
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball

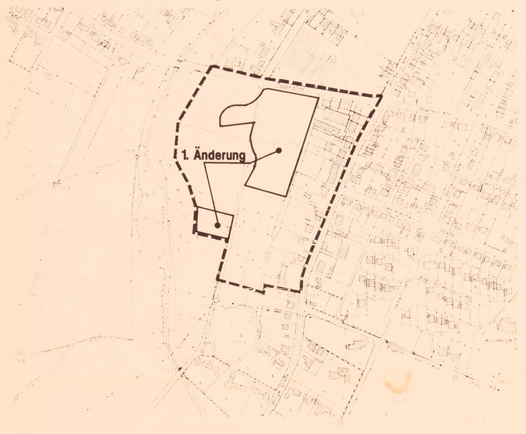
Naturnaher Gehölzstreifen auf wechselfeuchtem Standort im Plangebiet (P4)

Gärten

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Schlingpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Solanum dulcamara	bittersüßer Nachtschatten



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §§ 3 und 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- ~~WA1 — Allgemeines Wohngebiet, siehe textl. Festsetzungen 1.2 (§4 BauNVO)~~
- WR — Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16 BauNVO)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

~~Flächen für Gemeinbedarf (§9 Abs 1 Nr 5 BauGB)~~
- ~~Fläche für Gemeinbedarf~~
- ~~sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindergarten~~

~~Verkehrsflächen (§9 Abs 1 Nr 11 BauGB)~~
- ~~Straßenverkehrsflächen~~
- ~~Straßenbegrenzungslinie~~
- ~~F — Fuß-/Radweg~~

~~Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen (§9 Abs 1 Nr 4 und Nr 11 BauGB)~~
- ~~Einfahrtbereich~~
- ~~Bereich ohne Ein- und Ausfahrten~~

~~Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§9 Abs 1 Nr 12 und Nr 14 BauGB) mit Zweckbestimmungen~~
- ~~Flächen für Versorgungsanlagen~~
- ~~Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)~~
- ~~A — Abfallbeseitigung~~
- ~~E — Elektrizität~~

~~Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs 1 Nr 13 BauGB)~~
- ~~unterirdische Versorgungsleitungen~~

Grünflächen (§9 Abs 1 Nr 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs 1 Nr 20, Nr 25 und Abs 6 BauGB)
- P4 — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen 5.1
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- N — Naturschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs 1 Nr 4 und Nr 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- ~~mit Leitungsrechten zugunsten der RWE Energie Aktiengesellschaft belegte Fläche (§9 Abs 1 Nr 21 BauGB)~~
- XXXX — Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§9Abs 5 Nr 1 und Abs 6 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs 4 und §16 Abs 5 BauNVO)
- Firstrichtung (§9 Abs 1 Nr 2)
- SD — Dachform: Satteldach

Bestandsangaben und Kartensignaturen
- Flurstücksgrenze
- 1038 — Flurstücksnummer
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Parzellierungsvorschlag
- Hilfslinie

Hinweise:
Bei einer Bebauung der Parzellen 103, 334,335,462,807, 808, 834, 835, 1022, 1025, 1063, 1074, 1076, 1077, 1146, 1147 in der Flur 3 ist im Bauantragsverfahren der Kampfmittelraumdienst zu beteiligen.

Innerhalb der Fläche bei deren Bebauung besondere Bauvorschriften zu beachten sind, sind die Bauvorschriften der DIN 18 196 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für Bautechnische Zwecke" und der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtung" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.IS. 2141)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.IS.58)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.127)

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (SGV.NW.232)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl.IS. 889), in der geltenden Fassung.

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Plangrundlage ist ... zum Teil ... eine Abzeichnung ... Vergrößerung der Katasterflurkarte.
Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 19..... im Maßstab 1:..... durch Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (NR 55 FA II) nach einer Teilvermessung und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neu-vermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. ANW.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand ... dem Zustand von 19.....
Euskirchen, den .....

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der stadtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Euskirchen, den .....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den .....

Bürgermeister

BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen vom 18.11.1999 ... aufgestellt worden.

Euskirchen, den 24.03.2000
Der Bürgermeister
I.V.
(Dr. Wolf)
Techn. Beigeordneter

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den .....

Bürgermeister

DARLEGUNG UND ANHÖRUNG

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gemäß §3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung am ..... und Anhörung vom .....

BESCHLUSS DES ENTWURFES UND AUSLEGUNG

Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen vom 29.02.2000 gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.00 bis 26.04.00 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 18.03.2000 gemäß §3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 29.06.2000
Der Bürgermeister
I.V.
(Dr. Wolf)
Techn. Beigeordneter

BESCHLUSS ALS SATZUNG

Dieser Plan ist gemäß §10 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 27.06.2000 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 03.07.2000
(Dr. Friedl)
Bürgermeister

~~ANZEIGE~~

~~Dieser Plan wurde gemäß §11 BauGB am ..... angezeigt.~~
~~Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ..... AZ .....~~

~~Köln, den .....~~

~~Der Regierungspräsident ... im Auftrag~~

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung ~~des Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung~~ des ~~angezeigten~~ Bebauungsplanes gemäß §10 BauGB ist am 12.07.2000 erfolgt.

Euskirchen, den 13.07.2000
Bürgermeister

STADT EUSKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR.98
1. Änderung: MITBACHAUE

GEMARKUNG EUSKIRCHEN FLUR 3

NORD

1. AUSFERTIGUNG

M. 1:1000