



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO und Nr. 1.1.3 der Anlage zur PlanzV 90)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (Nr. 3.1 der Anlage zur PlanzV 90)
 - 0,4 Grundflächenzahl (Nr. 3.2 der Anlage zur PlanzV 90)
 - II Zahl der Vollgeschosse (Nr. 3.3 der Anlage zur PlanzV 90)
 - FH 11,5 Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 11,5 m (Nr. 3.4 der Anlage zur PlanzV 90)
(bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFb-EG))
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanzV 90)
- o offene Bauweise (Nr. 3.1 der Anlage zur PlanzV 90)
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig (Nr. 3.1.4 der Anlage zur PlanzV 90)
 - ▲ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (Nr. 3.1.4 der Anlage zur PlanzV 90)
 - ▲ Hausgruppen zulässig (Nr. 3.1.5 der Anlage zur PlanzV 90)
 - Baugrenze (Nr. 3.5 der Anlage zur PlanzV 90)
- Verkehrsflächen (öffentlich)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 4.2 der Anlage zur PlanzV 90)
 - ▨ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Nr. 4.3 der Anlage zur PlanzV 90)
 - ▨ Zweckbestimmung (Nr. 4.3 der Anlage zur PlanzV 90)
 - ▨ Verkehrsberuhigter Bereich (Nr. 4.3 der Anlage zur PlanzV 90)
 - F+R Fuß- und Radweg (Nr. 4.3 der Anlage zur PlanzV 90)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- ▨ Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Nr. 15.2.1 der Anlage zur PlanzV 90)
- Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**
(Nr. 15 der Anlage zur PlanzV 90)
- ▨ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 15.2 der Anlage zur PlanzV 90)
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - ▨ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 15.1 der Anlage zur PlanzV 90)
 - ▨ Grenze des Überschwemmungsgebietes des Veybachs (nachrichtliche Darstellung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und Nr. 15.2 der Anlage zur PlanzV 90)
 - ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB und Nr. 15.1 der Anlage zur PlanzV 90)
 - ▨ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Nr. 15.1 der Anlage zur PlanzV 90)
 - Bäume (vorgeschlagener Standort) (Nr. 15.2 der Anlage zur PlanzV 90)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.**
- 2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)**
- 2.1.** Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen oder als Grenzgarage errichtet werden.
Carports und Garagen dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.
Im Vorgartenbereich sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit einem Schotterrasen, Rasenrasenplaster o.ä. befestigt werden und mindestens 40 % der Vorgartenfläche als Grünfläche verbleibt.
(Als Vorgartenbereich ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem geplanten Baukörper zu verstehen.)
- 2.2** Auf die Grundstücksflächen der in der Planzeichnung mit a, b, c bezeichneten Reihenhausgrundstücke wird der Flächenanteil eines zugeordneten Stellplatzes/Garage, gem. § 21a, Abs. 2 BauNVO, hinzurechnet.
- 3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 3.1** Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig, jedoch nur bis maximal 30m² umbauter Raum.
- 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
- 4.1** In dem Baugebiet darf die Firsthöhe das Maß von maximal 11,50 m, gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFb-EG) nicht überschreiten.
- Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkante), an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Haupteingang orientiert ist.
- 4.3** In dem Baugebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebäude entlang der Straße in den Herberbenden.
- 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und § 23 BauNVO)**
- 5.1** In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.
- 5.2** In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bis zu max. 3 Einheiten.
- 5.3** In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- 5.4** Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO können aus der Gebäudefront heraustretende untergeordnete Teile von Gebäuden die Baugrenze bis zu 1,0 m überschreiten.
- 6.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 6.1** Entlang der Jahmstraße sind auf den privaten Grundstücksflächen Einzelbäume wie z.B. Feldahorn zu pflanzen.
Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte können um bis zu 3,0 m variiert werden.
- 6.2** Zur Sicherstellung des Retentionsraumes im Gewässerumfeld des Veybachs sind Bodenauffüllungen innerhalb der zum Veybach gelegenen Gärten nicht zulässig.
Terrassen dürfen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m, gemessen ab Hinterkante Gebäude, auf Erdgeschosshöhe angefüllt werden.
Verwallungen entlang der zum Veybach weisenden Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 6.3** Für als Einfriedungen angeplante Hecken werden Pflanzenarten aus der Pflanzenliste im Anhang empfohlen.

Hinweise

Baugrundverhältnisse
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humose Bodenmaterial enthält.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verfestigung 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 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

Bodenverunreinigung / Altlasten

Innerhalb des Plangebietes wurden zum Teil erhebliche Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Außerdem wurden im Bereich der alten Tankstelle beträchtliche Grundwasserunreinigungen durch MKW's festgestellt.
In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde ist ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. Die im Gebiet festgestellten Kontaminationen sind unter fachgutachterlicher Begleitung im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung zu sanieren.
Als Sanierungswerte werden die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten zugrunde gelegt.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. - 3 m unter Flur 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, Grundwasserentnahmen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 7884 oder 7491; Fax 02425 / 7584) 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.

Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses wird empfohlen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen, Hauszugänge, Terrassen und andere befestigte Flächen so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Als Befestigungsmaterialien kommen infrage: z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit breiten Fugen, offroporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge o.ä.

PFLANZLISTE

Empfehlungen für die Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Baugebietes

BÄUME (HEISTER UND STRÄUCHER (AUSWAHLLISTE))

- Sträucher**
Mindestpflanzzeit: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
- Heidekraut: *Calluna vulgaris*
 - Waldrose: *Rubus idaeus*
 - Roten Hagebutten: *Rubus idaeus*
 - Schilke: *Salix repens*
 - Hundrose: *Rosa canina*
 - Feldahorn: *Acer campestre*
 - Himbeere: *Rubus idaeus*
 - Brombeere: *Rubus fruticosus*
 - Schwarzer Holunder: *Sambucus nigra*
 - Gewöhnlicher Schneeball: *Viburnum opulus*
- Bäume (Heister)**
Mindestpflanzzeit: 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
- Vogelkirsche: *Prunus avium*
 - Feldahorn: *Acer campestre*
 - Hainbuche: *Cornus betulae*
 - Eberesche: *Sorbus aucuparia*

Klein- bis mittelgroße Einzelbäume

- Mindestpflanzzeit: Laubbäume Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm
Obstbäume Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm
- Rötchen: *Crataegus laevigata*
 - Feldahorn: *Acer campestre*
 - Eberesche: *Sorbus aucuparia*
 - Schwedische Mahlebeere: *Sorbus intermedia*

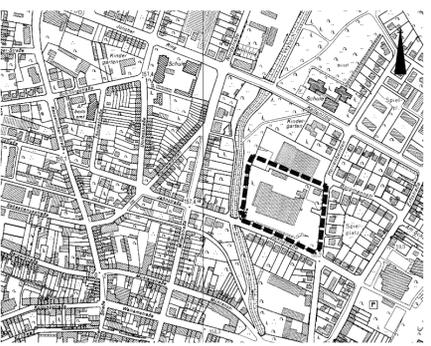
Obstbaumsorten

- Apfel: Lokalsorten
 - Birne: Lokalsorten
 - Kirsche: Lokalsorten
 - Pflaume: Lokalsorten
- Empfehlungen für Ziersträucher**
- Sommerflieder: *Buddleia davidii*
 - Weißer Hortensie: *Hydrangea arborescens*
 - Roter Hortensie: *Cornus sanguinea*
 - Apfel-Rose: *Rosa rugosa*
 - Apfel-Rose: *Rosa rugosa*
 - Apfel-Rose: *Rosa rugosa*
 - Buchsbaum: *Buxus sempervirens*
 - Silber-Weide: *Salix alba*
 - Falcher Jasmin: *Philadelphus coronatus*
 - Forsythie: *Syringa vulgaris*
 - Gewöhnlicher Flieder: *Syringa vulgaris*
 - Gewöhnlicher Gelehnies: *Salix alba*
 - Gewöhnlicher Schneeball: *Viburnum opulus*

Empfehlenswerte Pflanzen zur Fassadenbegrünung

- Blaugras: *Poa trivialis*
- Echte Wein: *Vitis vinifera*
- Gemeine Walrebe: *Clematis vitalba*
- Kletter-Brombeeren: *Rubus idaeus*
- Kletter-Rose: *Rosa rugosa*
- Wittelsjams: *Jasminum nudiflorum*
- Efeu: *Hedera helix*
- Gewöhnlicher wilder Wein: *Parietaria officinalis*
- Kletter-Weide: *Salix vitacea*
- Kletter-Wein: *Vitis vulpina*
- Trompetenblume: *Campsis radicans*

Übersichtskarte M. ~ 1 : 5000



Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den _____

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Euskirchen, den _____

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 20.08.01
ausgefertigt:
Euskirchen, den 20.08.01

Kopie
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Euskirchen, den _____

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen vom 09.01.2001 aufgestellt worden.
Euskirchen, den 22.08.01
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Zindorf
Technischer Beigeordneter

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 22.08.01
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Ursula Langerath

Bürgerbeteiligung
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 20.03.2001 stattgefunden.
Euskirchen, den 22.08.01
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Zindorf
Technischer Beigeordneter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 17.04.2001 beteiligt.
Euskirchen, den 22.08.2001
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Zindorf
Technischer Beigeordneter

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 27.08.01 bis 26.09.01 öffentlich ausliegen.
Euskirchen, den 08.03.02
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Zindorf
Technischer Beigeordneter

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 21.09.1998 (BOB. I. S. 2994) als Satzung beschlossen worden.
Euskirchen, den 08.03.01
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Dr. Friedl

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 30.03.02 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Euskirchen, den 08.04.02
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Dr. Friedl

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BOB. I. S. 2994)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.01.1999 (BOB. I. S. 125), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionslenkungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BOB. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BOB. I. S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), zuletzt geändert am 9.05.2000 (GVBl. NW S. 439)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BOB. I. S. 2994)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 166)

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 107

ENTWURF gem. § 3 (2) BauGB

Stand: 06/01 M. 1 : 500