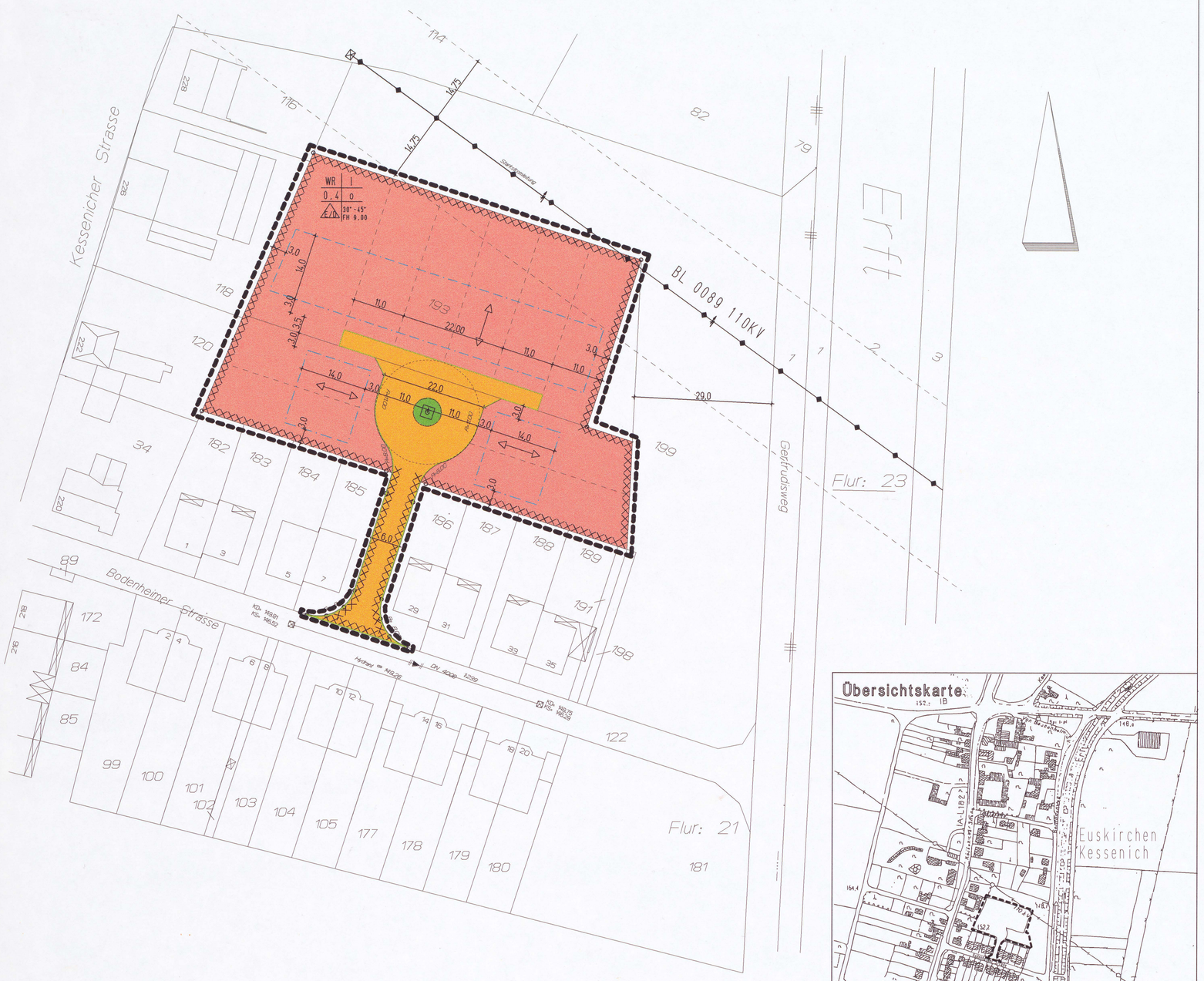
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN-KESSENICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 108



ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. PlanzV90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §3 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse
FH 9,0 — Firsthöhe 9,0m

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

- Baugrenze
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Starkstromleitung oberirdisch
- freizuhaltender Schutzstreifen

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§9 Abs. 25 BauGB)

- Anpflanzung: Straßenbaum

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (Auengebiet)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
nach §9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §86 LBO NW

- 30° - 45° Dachneigung
- Firstrichtungen

GEODÄTISCHE ZEICHEN

- Rechter Winkel 90 Grad
- Winkelangabe, z.B. 45 Grad
- Geradheitszeichen
- Parallelzeichen
- Radienangabe, z.B. 6,00m

BESTANDSANGABEN UND KARTEN-SIGNATUREN

- Bestehende Wohngebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Fl. 2 — Flurnummer
- 453 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze geplant

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I.S. 137) geändert durch Art 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I.S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl.I.S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 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 09.05.2000 (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 die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) von 12.02.1990 (BGBl. I.S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl I.S. 1950)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I. 2002, S.1993ff)

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. 568)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes wird reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im reinen Wohngebiet zulässig, sie dürfen nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.
Bei Garagen ist jedoch ein Mindestabstand von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Garagen im Keller bzw. Untergeschoß sind unzulässig.

1.3 Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt.

1.5 Nebenanlagen und Gartenhäuser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den rückwertigen Grundstücksbereichen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 cbm umbauter Raum.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 NR. 25 BauGB)
Privatgärten:
Für die ersten 200 qm und jede weitere 100 qm überbaubare Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste der Stadt Euskirchen und je angefangene 10 qm überbaubare Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
In der Mitte der Wendeanlage ist ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Änderung nach der öffentlichen Auslegung (gem. § 51a LWG i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

1.7 Versickerung von Niederschlagswasser ~~(gem. § 9 Abs. 1 NR. 14 BauGB)~~
Die Versickerung des auf den bebauten und befestigten Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Mulden auf den jeweiligen Grundstücksflächen. Die Mulden werden in einem Mindestabstand von 6,0 m (gem. Gutachten Dr. Zöll vom 08.06.2002) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet.
Der Nachweis der Dimensionierung der Muldenanlagen ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

2. Hinweise und Kennzeichnungen

2.1 Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 0 bis 3 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.
Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

2.2 Baugrundverhältnisse
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.
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 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

2.3 Bergbauliche Einwirkungen
Das Plangebiet liegt im Nahbereich der geologischen Verwerfungszone (Rövenicher Sprung). Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

2.4 Schutzstreifen Starkstromleitung
Der Schutzstreifen der Starkstromleitung BL 0089 (110 KV) beträgt beidseitig 14,75 m. Diese Fläche ist von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Die Planunterlagen der einzelnen Bauvorhaben, deren Grundstücke sich zum Teil im Schutzstreifen der Leitungen befinden, sind der RWE Net AG, 44139 Dortmund, Rheinlanddamm 24 zur abschließenden Prüfung und Stellungnahme vor Baubeginn vorzulegen.

2.5 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.02425/7684 oder 7491 Fax 02425/7584) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.6 Kampfmittelräumung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise vor, jedoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Pflanzliste:

Hochstämme:
Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14cm, gemessen in 1,0m über Erdoberfläche

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Stieleiche	(Quercus robur)
Rosskastanie	(Aescolus hippocastanum)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Roldorn	(Crataegus laevigata)	Linde	(Tilia cordata)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)		

Obstbäume:
Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12cm, gemessen in 1,0m über Erdoberfläche

Apfel	(Lokalsorten)	Pflaume	(Lokalsorten)
Birne	(Lokalsorten)	Quitte	(Lokalsorten)
Kirsche	(Lokalsorten)	Walnuss	(Lokalsorten)
Pfirsich	(Lokalsorten)		

Heister:
Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Stieleiche	(Quercus robur)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)	Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:
Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100 cm Höhe

Feldahorn	(Acer campestre)	Falscher Jasmin	(Philadelphus coronarius)
Sommerflieder	(Buddleia davidii)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hartriegel	(Cornus alba)	Alpenbeere	(Ribes alpinum)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Hundsrose	(Rosa canina)
Haselnuss	(Corylus avellana)	Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Salweide	(Salix caprea)
Forsythie	(Forsythia intermedia)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Winterjasmin	(Jasminum nudiflorum)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnl. Goldregen	(Laburnum anagyroides)	Gewöhnlicher Flieder	(Syringa vulgaris)
Gewöhnl. Liguster	(Ligustum vulgare)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xyloseum)		

Fassadenbegrünung:

Blauregen	(Wistera sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Hortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kletter-Rose	(Rosa spec.)
Trompetenblume	(Campsis radicans)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Echter Wein	(Vitis vinifera)
Gewöhnl. wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Kletterwein	(Parthenocissus tricuspidata)

Änderung nach der öffentlichen Auslegung

Hinweis

2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Der Nachweis der Dimensionierung der Muldenanlagen ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu beantragen.

Änderung gem. Ratsbeschluss vom 1.4.2003

Hinweis

2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Der Nachweis der Dimensionierung der Muldenanlagen ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen über die Stadt Euskirchen zu beantragen.

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

Euskirchen, den 19.5.03

A. Schaaf Öff. best. Vermessungsingenieur

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den 19.5.03

A. Schaaf Öff. best. Vermessungsingenieur

Planung

Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 13.05.03

ausgefertigt:
Euskirchen, den 13.05.03

Kopie

Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Euskirchen, den 13.5.03

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß §2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 25.10.2001 aufgestellt worden.

Euskirchen, den 13.11.2002
Der Bürgermeister
I.V.
Zündorf
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16./17.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 13.11.2002
Der Bürgermeister
I.V.
Zündorf
Techn. Beigeordneter

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat am 25.02.2002 stattgefunden.

Euskirchen, den 13.11.2002
Der Bürgermeister
I.V.
Zündorf
Techn. Beigeordneter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.04.2002 beteiligt.

Euskirchen, den 13.11.2002
Der Bürgermeister
I.V.
Zündorf
Techn. 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 06.01.03 bis 05.02.03 öffentlich ausgelegen.

Euskirchen, den 27.03.03
Der Bürgermeister

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß §10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 01.04.2003 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 08.04.2003
Der Bürgermeister
Dr. Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB vom 01.09.2003 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 10.09.2003
Der Bürgermeister
Dr. Friedl

DIPL. ING. HORST BELTER
ARCHITEKT BDB
STADT- UND REGIONALPLANUNG
HOCHBAUPLANUNG, BAULEITUNG

JAHNSTRASSE 56, 53879 EUSKIRCHEN TEL.: 02251 / 9550-0, FAX 9550-19 AKNW 15062

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN-KESSENICH
BEBAUUNGSPLAN NR. 108

M. 1 : 500