



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WR** Reines Wohngebiet § 4 BauNVO und Nr. 1.1.2 der Anlage zur PlanzV 90
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (Nr. 2.5 der Anlage zur PlanzV 90)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z. B. eins (Nr. 2.7 der Anlage zur PlanzV 90)
- FH max. 179,5 m ü.LNN (Nr. 2.8 der Anlage zur PlanzV 90)
bezogen auf Normalhöh. (NH)
- 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 und Doppelhäuser zulässig (Nr. 3.1.4 der Anlage zur PlanzV 90)
- Baugrenze (Nr. 3.5 der Anlage zur PlanzV 90)
- Verkehrsflächen (öffentlich)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- Straßenverkehrsfläche (Nr. 6.1 der Anlage zur PlanzV 90)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.2 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.13.2.1 der Anlage zur PlanzV 90
- Feldgehölze
- Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Nr.13.2.2 der Anlage zur PlanzV 90
- Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**
(Nr. 15 der PlanzV 90)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und Nr. 15.11 der Anlage zur PlanzV 90)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB und Nr. 15.13 der Anlage zur PlanzV 90)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (Firsthöhe) (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 9 BauNVO und Nr. 15.14 der Anlage zur PlanzV 90)
- Änderung nach Auslegung:**
— Unterirdische RWE-Leitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.0 Höhenlage der baulichen Anlagen**
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe über NN.
- 3.0 Bauweise**
- Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- 4.0 Stellplätze und Garagen**
- Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet –WR– zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist jedoch ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.
- 5.0 Anzahl der Wohnungen**
- In den allgemeinem Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 6.0 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 6.1 Insgesamt sind 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (für einen Baum werden 50 qm, für einen Strauch 3 qm angerechnet). Mindestens 80 % der verwendeten Gehölze müssen standortgerechte Laub- oder regionaltypische Obstgehölze sein. Im weiteren ist pro 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubholzstamm zu pflanzen. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten. Die Erhaltung eines Gehölzstandortes wird als gleichwertig angerechnet.
- 6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Gehölzen ist eine mindestens einreihige Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen, zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. Die Erhaltung von Gehölzstandorten wird als gleichwertig angerechnet.
- B. Hinweise**
- 1.0 Baugrundverhältnisse**
- Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt 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.
- 2.0 Grundwasser**
- Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 1 bis 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, Grundwasser-ablesenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.
- 3.0 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 / 7694 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.
- 4.0 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, offeneporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge o.ä.
- 5.0 Kampfmittelräumdienst**
- Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

- Anhang:**
- Pflanzliste:**
- Hochstämmle:**
- Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche**
- | | |
|--|-----------------------------------|
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Feldahorn (Acer campestre) | Traubeneiche (Quercus petraea) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Stieleiche (Quercus robur) |
| Roskastanie (Aesculus hippocastanum) | Mehlbähere (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. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche**
- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| Apfel (Lokalsorten) | Pflaume (Lokalsorten) |
| Birne (Lokalsorten) | Quitte (Lokalsorten) |
| Kirsche (Lokalsorten) | Walnuss (Lokalsorten) |
| Pflirsich (Lokalsorten) | |
- Heister:**
- Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe**
- | | |
|--|---|
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius) |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Schlehe (Prunus spinosa) |
| Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior) | Faulbaum (Rhamnus frangula) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Alpenbeere (Ribes alpinum) |
| Stieleiche (Quercus robur) | Hundrose (Rosa canina) |
| Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia) | |
- Sträucher:**
- Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm 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) | Hundrose (Rosa canina) |
| Haselhuss (Corylus avellana) | Apfel-Rose (Rosa rugosa) |
| Roldorn (Crataegus laevigata) | Himbeere (Rubus idaeus) |
| Weißdorn (Crataegus monogyna) | Salweide (Salix caprea) |
| Forsythie (Forsythia intermedia) | Purpurweide (Salix purpurea) |
| Winterjasmin (Jasminum nudiflorum) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| Gewöhnlicher Goldregen (Laburnum anagyroides) | Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris) |
| Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) | Schneeball (Viburnum opulus) |
| Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) | |
- Fassadenbegrünung**
- | | |
|--|--|
| Blauregen (Mistera sinensis) | Efeu (Hedera helix) |
| Kletter- Hortensie (Hydrangea petiolaris) | Kletter-Rose (Rosa spec.) |
| Trompetenblume (Campsis radicans) | Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) |
| Echter Wein (Vitis vinifera) | Gewöhnlicher wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) |
| Gewöhnlicher wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) | Kletter-Wein (Parthenocissus tucididata) |
- Übersichtskarte**
- M. 1 : 5000

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

Euskirchen, den 20.5.03

gez. Gerhards
Öff. best. Verm.-Ing.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein (Stand 8/01).

Euskirchen, den 20.5.03

gez. Gerhards
Öff. best. Verm.-Ing.

Planung

Entwurfsbearbeitung:

Euskirchen, den 15.10.02

ausgefertigt:

Euskirchen, den 15.10.02

gez. U. Lanzerath
(Dipl.-Ing.)

Euskirchen, den 15.10.02

gez. U. Lanzerath
(Dipl.-Ing.)

Kopie

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

Euskirchen, den 15.5.03

gez. Reuter
(Dipl.-Ing.)

Beschluss zur Aufstellung

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

Euskirchen, den 25.10.2002
Der Bürgermeister
i.V.

gez. Zündorf
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 25.10.2002
Der Bürgermeister
i.V.

gez. Zündorf
Techn. Beigeordneter

Bürgerbeteiligung

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

Euskirchen, den 25.10.2002
Der Bürgermeister
i.V.

gez. Zündorf
Techn. Beigeordneter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 15.02.2002 beteiligt.

Euskirchen, den 25.10.2002
Der Bürgermeister
i.V.

gez. 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 18.11.02 bis 17.12.02 öffentlich ausgelegt.

Euskirchen, den 25.10.2002
Der Bürgermeister
i.V.

gez. Zündorf
Techn. Beigeordneter

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 13.02.2002 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 24.02.2003
Der Bürgermeister

gez. Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 10.05.03 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 14.05.2003
Der Bürgermeister

gez. Friedl

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 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 NRW) 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 Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193)

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)

STADT EUSKIRCHEN

ORTSTEIL EUSKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 109

"Disternicher Auel"

M. 1 : 500