

# STADT EUSKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 111 "BAUGEBIET SÜDLICH DER FALKENBURGER STRASSE"

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig sind.
- 1.2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
In den Baugebieten mit einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 9,00m und bei zweigeschossigen Bauweise maximal 11,00m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Innerhalb des Plangebietes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind entlang der neuen Stichstraße vor freistehende Einzelhäuser, entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
- 1.4 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.  
Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0m zur Straßengrenzlinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der als Grünflächen zu gestalten ist.  
Garagen im Keller bzw. Untergeschoss sind unzulässig.
- 1.5 Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im Bereich der Stichstraße sind pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis max. 30cm nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme im Baugebiet zulässig.

### 2. Hinweise

- 2.1 Grundwasser  
Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 3 m unter Flur zu erwarten. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tieferliegenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen und die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten 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  
Aufgrund des Auengebietes können besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 2.3 Reduzierung der versiegelten Fläche  
Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegung zu Gebäuden, sowie Terrassen sollen versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind zum Beispiel wasserundurchlässige Verbundsteine, breittufig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc.
- 2.4 Baudenkmal  
Die Gebäude entlang des Jülicher Rings sind im Baugenehmigungsverfahren auch bei Genehmigungsfreistellung (§67 BauD NRW) der Unteren Denkmalbehörde zur Genehmigung vorzulegen, da sie gegenüber dem Baudenkmal Nr. 406 "Gertrudenschule" liegen.

- 2.5 Bodendenkmalpflege  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Niedeggen, Zehnhoisstraße 45, 52385 Niedeggen (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.
- 2.7 Niederschlagswasserbeseitigung  
Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen in den Kanal einzuleiten. ~~Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine Genehmigung der Stadt zur Befreiung vom Anschlusszwang vorliegt und wenn wegen der speziellen Bodenbeschaffenheit in einem Gutachten die Versickerungsfähigkeit für das spezielle Grundstück belegt ist. (Änderung nach Auslegung)~~

## ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanV90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0,4 Grundflächenzahl 1 Zahl der Vollgeschosse FH 9,0 Firsthöhe 9,0m

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE

- Baugrenze
- EA/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßengrenzlinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 30° - 45° Dachneigung
- Firststrichungen

GEODÄTISCHE ZEICHEN	BESTANDSANGABEN UND KARTENSIGNATUREN
Rechter Winkel 90 Grad	Bestehende Wohngebäude
Winkelangabe, z.B. 45 Grad	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Geradenzeichen	Fl. 2 Flurnummer
Parallellinien	453 Flurstücksnummer
Radialangabe, z.B. 6,00m	Flurstücksgrenze geplant

## B-Plan Nr. 111

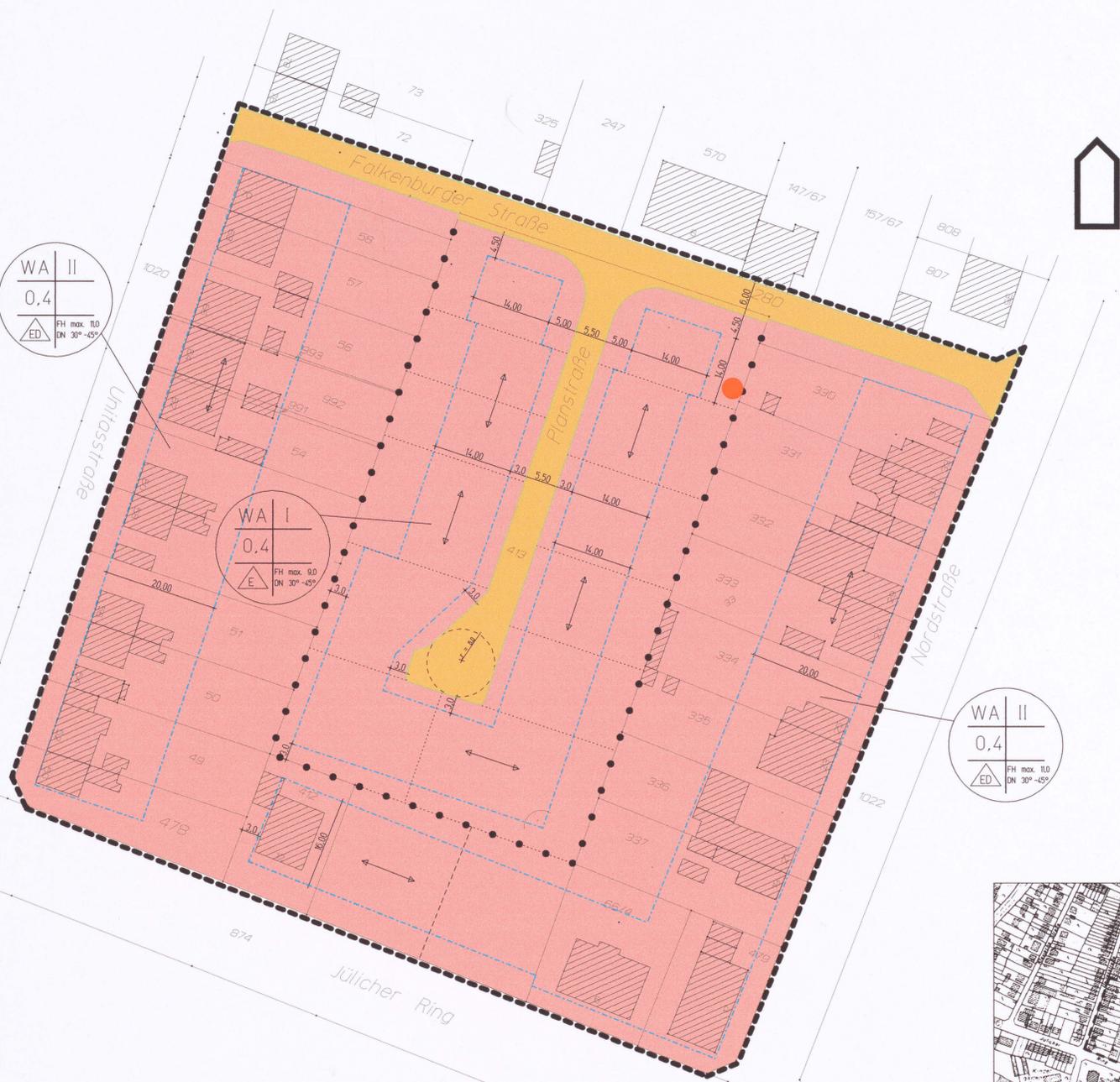
### Baugebiet südlich der Falkenburger Strasse

M. 1 : 500

**F&S concept**

**HORST BELTER**  
DIPL. ING. STADTPLANER ARCHITEKT BDB

Jahnstraße 66  
53879 Euskirchen  
Tel. 0 22 51 / 95 50 - 0  
Fax 0 22 51 / 95 50 - 19  
www.horst-belter.de  
info@horst-belter.de



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

Euskirchen, den 6.10.04

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterplan überein.

Euskirchen, den 6.10.04

Planung

Entwurfsbearbeitung:

Euskirchen, den 04.10.04

ausgefertigt:

Euskirchen, den 04.10.04

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 vom 06.04.2004 aufgestellt.

Euskirchen, den 10.09.2004

Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 10.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 10.09.2004

Der Bürgermeister

**Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 4 BauGB hat am 27.04.2004 stattgefunden.

Euskirchen, den 10.09.2004

Der Bürgermeister

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2004 beteiligt.

Euskirchen, den 10.09.2004

Der Bürgermeister

**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 03.09.04 bis 03.09.04 öffentlich ausliegen.

Euskirchen, den 10.09.2004

Der Bürgermeister

**Beschluss als Satzung**

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 16.11.2004 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 23.11.2004

Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 24.11.2004 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 23.11.2004

Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 27.08.1997 (BGBl. I. S. 214), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 1990 - BauNVO) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVfPG) bekanntgemacht am 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 04.04.2002 (BGBl. I. S. 2002, S. 193) III, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsplanungsgesetz - Lfö NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.