

## ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 1 der Anlage zur PlanzVO)

**MI** Mischgebiet

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanzVO 90)

1,2 Geschlossflächenzahl  
 0,6 Grundflächenzahl  
 II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Fh max. 172,0 m ü NHN maximal zulässige Firsthöhe über Normalhöhennull

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanzVO 90)

geschlossene Bauweise  
 offene Bauweise  
 Baugrenze

### Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

(Nr. 15 der PlanzV 90)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 TGA Zweckbestimmung: Tiefgarage  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (Humose Böden)  
 Altstandort "Tuchfabrik 5306/197"

### Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:  
 - Wohngebäude,  
 - Geschäfts- und Bürogebäude,  
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:  
 - Gartenbaubetriebe,  
 - Tankstellen,  
 - Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2.0 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB

Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf das in der Planzeichnung angegebene Maß (Fh. max.) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

#### 3.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Tiefgarage liegen.

#### 4.0 Nebenanlagen

Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Das gleiche gilt für gemeinschaftliche Nebenanlagen  
 - zur Unterbringung von Abfallbehältern  
 - Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen

#### 5.0 Grünordnerische Festsetzungen

##### 5.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

##### 5.2 Begrünung der Tiefgaragen

Dächer der Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit Ausnahme der für die Ent- und Belüftung und sonstigen technischen Bauteile benötigten Flächen, extensiv zu begrünen.  
 Die Vegetationsschicht muss aus einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung bestehen. Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Richtlinien der FLL sind zu beachten.

### HINWEISE

#### 1.0 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 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) 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.

#### 2.0 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an und ist bei < 5 m unter Flur zu erwarten. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Ablichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg der Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.  
 Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabkunkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

#### 3.0 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. 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.

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.

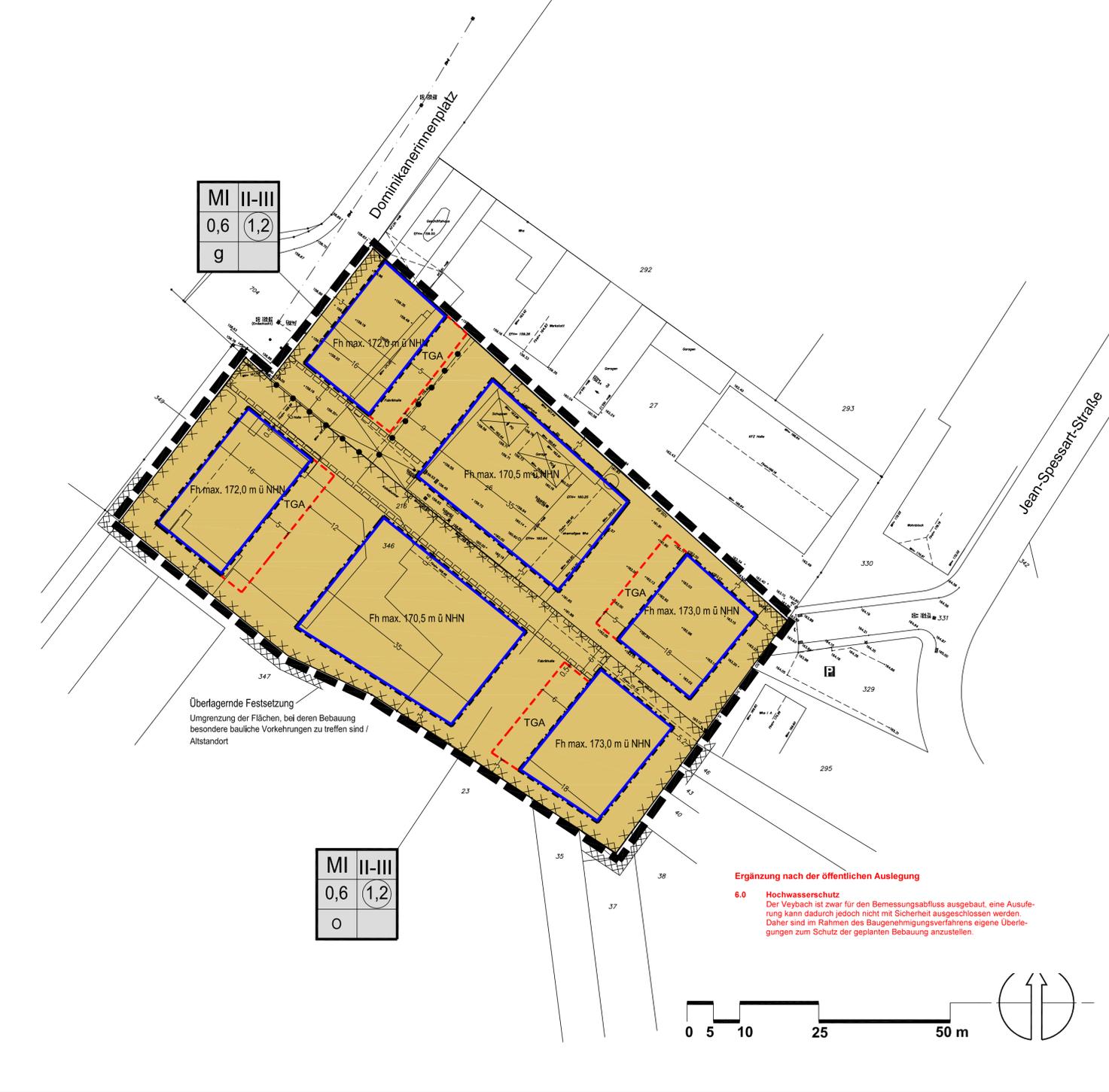
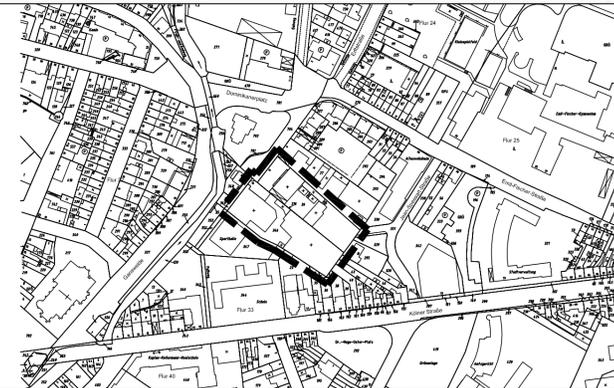
#### 4.0 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

#### 5.0 Altstandort

Im Plangebiet befindet sich der eingetragene Altstandort „Tuchfabrik 5306/197“. Mögliche Belastungen, aufgrund der Vermutung, für das gesamte Plangebiet sind vor Realisierung der Planung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen.

## ÜBERSICHT o.M.



Es wird beschließt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Euskirchen, den 2.2.07  
 gez. A. Schaaf Öff. best. Vermessungslng.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.  
 Euskirchen, den 2.2.07  
 gez. A. Schaaf Öff. best. Vermessungslng.

**Planung**  
 Entwurfsbearbeitung:  
 Euskirchen, den 08.06.07  
 ausgefertigt:  
 Euskirchen, den 08.06.07  
 gez. U. Lanzerath Dipl.Ing.

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

**Beschluss zur Aufstellung**  
 Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB erfolgte aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 23.03.2006.

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 wurde ortsüblich bekannt gemacht, durch Aushang vom 31.07.06 bis 09.08.06.

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 09.08.2006 stattgefunden.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 18.08.2006, auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, beteiligt.  
 Euskirchen, den 20.11.2006  
 Der Bürgermeister  
 gez. Dr. Friedl

**Beschluss des Entwurfs und Auslegung**  
 Dieser Plan hat mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2006. bis 27.12.2006 öffentlich ausgelegt.

Euskirchen, den 27.02.2007  
 Der Bürgermeister  
 gez. Dr. Friedl

**Beschluss als Satzung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 27.02.2007 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 06.03.2007  
 Der Bürgermeister  
 gez. Dr. Friedl

**Bekanntmachung**  
 Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang vom 03.04.07 bis 10.04.07 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 11.06.07  
 Der Bürgermeister  
 gez. Dr. Friedl

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2415) in der zur Zeit gültigen Fassung.  
 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) in der zur Zeit gültigen Fassung.  
 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 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GVBl. NW S. 439) in der zur Zeit gültigen Fassung.  
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung 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-Änderungsschritte, der IVU-Richtlinie und weiterer 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.1193ff).  
 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)

STADT EUSKIRCHEN  
 ORTSTEIL EUSKIRCHEN  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 116  
 "Bereich zwischen Dominikanerinnenplatz und Jean-Spessart-Straße"  
 M. 1 : 500