



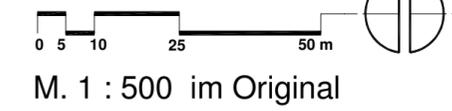
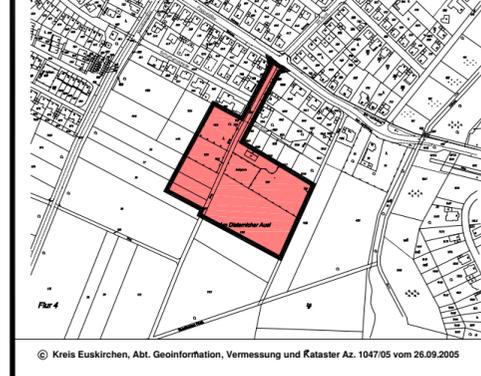
ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 1 der Anlage zur PlanzV)
- WR** Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanzV 90)
- 0,4 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß, z.B. ein Vollgeschoss
Fh 9,0 m max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt
- Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW**
←→ Hauptfrüchtigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanzV 90)
- △ offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen (öffentlich)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Nr. 6 der Anlage zur PlanzV 90)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung
— Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9 der Anlage zur PlanzV 90)
- Grünflächen öffentlich
Grünflächen privat
Zweckbestimmung
Strauchzweisse
- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
M 1 Maßnahme vgl. textliche Festsetzungen
Anpflanzen von Straßenbäumen (Standort variabel)
- Sonstige Planzeichen**
(Nr. 15 der PlanzV 90)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
□ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind
□ Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfrüchtigungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO.
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf das Maß von maximal 9,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der O-berfläche der Verkehrsfläche (Straßenkante), an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken wird die Verkehrsfläche angepasst, zu der der Hauptzugang orientiert ist.
 - Bauweise
Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
 - Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet - WR - allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenbegrenzten Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.
 - Anzahl der Wohnungen
Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Strauchzweisse (M1)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages eine Strauchzweisse vorzugsweise aus Wildobstsorten (Hochstämmen), gemäß der Pflanzenliste im Anhang anzulegen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Straßenbauart (M2)
Auf den privaten Grundstücksflächen bzw. den privaten Grünflächen der Grundstücke entlang der Straße Im Auel ist in einer Entfernung von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von ca. 15 m zwischen den Standorten ein Straßenbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart wird von der Stadt Euskirchen festgelegt. Die vorhandenen bzw. geplanten Zufahrten sind bei der Standortwahl zu berücksichtigen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen §§ 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB**
- | | Potentielle Eingrifffläche
Gem. Bilanzierung (Fachbeitrag) | Anteil in %
am Gesamtumfang |
|------|--|--------------------------------|
| WR 1 | Gesamtfläche 11.670 m ²
Gebäude 3.490 m ²
Straße Planung gesamt 890 m ²
Ausbau der Straße Im Auel 1.660 m ² | 71,5 % |
| WR 2 | Gesamtfläche 3.190 m ²
Gebäude 1.280 m ² | 15,2 % |
| WR 3 | Gesamtfläche 1.870 m ²
Straße Planung 375 m ²
Gebäude 750 m ² | 13,3 % |
| | Eingrifffläche gesamt: 8.445 m ² | 100 % |
- Der Ausgleich für die Eingriffe im Gebiet WR 1 wird durch die Zuordnung der Planungsmaßnahmen M 1 „Private Grünflächen“ erreicht.
Der Ausgleich der Eingriffe durch den Bau der inneren Erschließung und dem Ausbau der Straße Im Auel wird durch die Zuordnung der Anpflanzung von Straßenbäumen südlich der Straße Im Auel (M 2) erreicht.
Der Ausgleich für die Eingriffe im Gebiet WR 2 wird durch die Zuordnung von 53 % der externen Kompensationsmaßnahmen erreicht.
Der Ausgleich für die Eingriffe im Gebiet WR 3 und den Bau des Teilstücks Straße in Richtung Kirchallee wird durch die Zuordnung von 47 % der externen Kompensationsmaßnahmen erreicht.
- 8.0 Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Zur Kompensierung des bilanzierten Defizits werden Aufforstungen in der Euskirchener Heide, Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 140, 142 und 203 angeordnet. Die Aufforstung ist dort bereits erfolgt und nachträglich verortet. Zur Kompensierung der 7.000 Biotopwertpunkte wird 1.770 m² Aufforstungsfläche benötigt (landwirtschaftliche Fläche in Wald (Eichung von 4 Biotopwertpunkte / m²)).
- B. Kennzeichnungen / Hinweise**
- Baugrunderhältnisse
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthält. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen 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 Grundungsbereich, erforderlich sind.
Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenkassalkategorien für bautechnische Zwecke“ und der DIN 10195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.
 - 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 tieferliegenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung zum Schutz vor hohen Grundwasserständen) zu berücksichtigen sind.
Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasser-entwässerungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.
 - Bodendenkmalpflege
Beim Auffinden archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederg. Zentrodstraße 45, 52386 Niederg. (Tel. 02425 / 9030-0; Fax 02425 / 9030-159) 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.
 - Kampfmittelkündigung
Beim Auffinden von Bortbetriebsanlagen/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelkündigungsdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.
 - Erdbebenzonen
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4183 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Pflanzliste**
- | Pflanzliste: | Wildobstsorten für den Ortsdortbau: |
|---|-------------------------------------|
| Acer platanoides Spitzahorn | Juglans regia Pariserer Walnuss |
| Acer compositum Feldahorn | Juglans regia Franconer Walnuss |
| Betula pendula Hängebirke | Sorbus domestica Speierling |
| Crataegus laevigata Prickel-Stein-Äpfel | Sorbus aucuparia Eberesche |
| Crataegus laevigata Prickel-Stein-Äpfel | Sorbus aucuparia Eberesche |
| Cornus alba Bastardkornel | Castanea sativa Buche de Betz |
| Prunus avium Vogelkirsche | Castanea sativa Buche de Betz |
| Sorbus aucuparia Eberesche | Castanea sativa Buche de Betz |
| Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere | Castanea sativa Buche de Betz |
| Quercus robur Stieleiche | Castanea sativa Buche de Betz |
| Quercus petraea Traubeneiche | |
| Tilia cordata Viole-Linde | |
| Tilia cordata Rando Winterlinde Rando | |
| Sorbus domestica Speierling | |
| Sorbus aucuparia Eberesche | |

ÜBERSICHT o. Maßstab



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

Euskirchen, den 29.06.07
gez. Ewald, oft.best. Vermessungs Ing.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den 29.06.07
gez. Ewald, oft.best. Vermessungs Ing.

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 05.03.2007
ausgeföhrt:
Euskirchen, den 05.03.2007
gez. Dlp. Ing. U. Lanzerath

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

Beschluss zur Aufstellung
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB erfolgte aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 01.06.2006

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde örtlich bekannt gemacht durch Aushang vom 31.07.2006 bis 09.08.2006

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 06.03.2007
Der Bürgermeister
i.A. _____

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 22.03. bis 23.04.2007 öffentlich ausgelegt.

Euskirchen, den 21.06.2007
Der Bürgermeister
i.A. _____

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 14.06.2007 als Satzung beschlossen worden.
Euskirchen, den 25.06.2007
Der Bürgermeister
i.A. _____

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang vom 02.07.2007 bis 09.07.2007 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Euskirchen, den 02.08.2007

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW. S. 493) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW. S. 493) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. 2006 I S. 2833) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW. S. 568 / SGV NRW 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005 (GV NRW. S. 35) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW. S. 274) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 117
"Für einen Bereich beidseitig der Straße Im Auel"
Stand: 04/2007