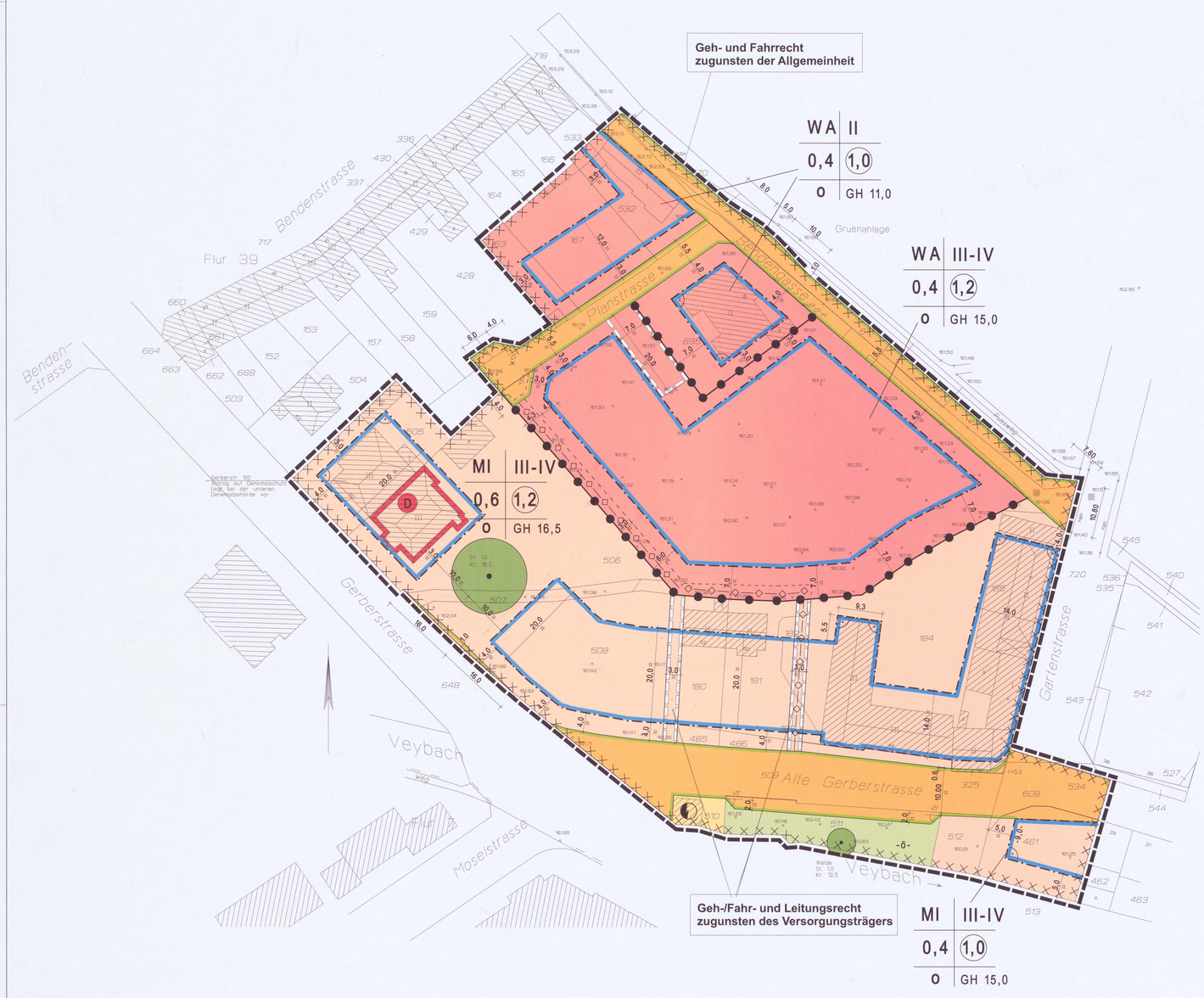
STADT EUSKIRCHEN, ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 123 “Gerberquartier”
Bereich zwischen Gerberstraße, Gartenstraße und Bendengasse



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 + 6 BauNVO)

- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

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

- **GRZ 0,6** — Grundflächenzahl 0,6
- **GFZ 1,2** — Geschoßflächenzahl 1,2
- **II-IV** — mindeste und maximale Zahl der Vollgeschosse
- **GH 15,0** — maximale Gebäudehöhe 15,0 m

BAUGRENZEN, BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 + 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- -ö- — Öffentliche Grünflächen

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

- Erhaltung: Bäume

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Unterirdische Entwässerung (geplant)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
Im festgesetzten Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 8 und die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe darf
- im allgemeinen Wohngebiet (WA), II-geschossig, 11,0 m,
- im allgemeinen Wohngebiet (WA), III-IV geschossig, 15,0 m,
- im Mischgebiet (MI), III-IV geschossig, 16,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Es wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Hauseingang orientiert ist.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen 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.

B. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

1.0 Baugrundverhältnisse

Das*~~im~~ gesamten Plangebiet ***liegt in einem Auengebiet, bei der Bauwerksgründung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Es herrscht eine ständig wechselnde Schichtenfolge vor, diese führen zu sehr unterschiedlicher Tragfähigkeit. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch erforderlich. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zuverlässige 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 ***Erdbebenzone***

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrund-Klasse T (Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsigem Untergrund und Gebieten mit relativ flachgründigen Sedimentbecken).

3.0 Altlasten

Im Plangebiet wurde der Z0-Wert der „LAGA-Liste“ (Länderarbeitsgemein-schaft Abfall) bei Blei in allen untersuchten Proben überschritten. Deshalb sind die Böden als belastet einzustufen. Eine Verbringung des Aushubmaterials muss zu einer geeigneten Deponie erfolgen.
Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Euskirchen empfehlenswert.

C. Hinweise

1.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst

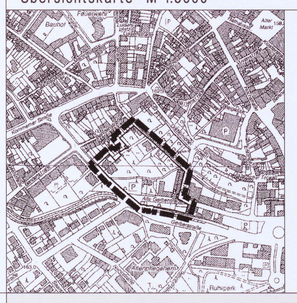
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.0 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse geändert sein. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 zu beachten.

Der kursiv und fett geschriebene Text wurde nach der öffentlichen Auslegung vom 13.10.2009 bis 13.11.2009 gemäß § 3 (2) BauGB ergänzt.

Übersichtskarte M 1:5000



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

Euskirchen, den 15.03.2010 A. Kluß (ÖbVI)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den 15.03.2010 A. Kluß (ÖbVI)

Planung

Entwurfsbearbeitung:

Euskirchen, den 15.03.10 Horst Belter (Stadtplaner)

ausgefertigt:

Euskirchen, den 15.03.10 Horst Belter (Stadtplaner)

Kopie

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

Euskirchen, den _____

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Plan ist gem. § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 16.09.2009 aufgestellt worden.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Bekanntmachung

Der Beschluss zurAufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 10.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.10.2009 bis 13.11.2009 öffentlich ausgelegen.
Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den 17.03.2010
Der Bürgermeister
Paul Zündorf (Techn. Beigeordneter)

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 a (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.10.2009 durchgeführt. Ihnen wurde eine Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 17.03.2010
Der Bürgermeister
Paul Zündorf (Techn. Beigeordneter)

Beschluss des Entwurfs und erneute Auslegung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB fand In der Zeit vom 18.03.2010 bis 01.04.2010 statt.

Euskirchen, den 19.05.2010
Der Bürgermeister
i.V. Paul Zündorf, Techn. Beigeordneter

Erneute Beteiligung der Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 15.05.2010 durchgeführt.

Euskirchen, den 19.05.2010
Der Bürgermeister
i.V. Paul Zündorf, Techn. Beigeordneter

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 17.05.2010 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 24.06.2010
Der Bürgermeister
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 10.07.2010 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 12.07.2010
Der Bürgermeister
Dr. Uwe Friedl

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) bekannt gemacht am 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 BauNVO) bekannt gemacht am 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) bekannt gemacht am 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW), bekannt gemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG), bekannt gemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), bekannt gemacht am 25.06.05 (BGBl. I. S. 1746)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BnatSchG), bekannt gemacht am 04.04.2002 (BGBl. I. 2002, S. 1193 ff)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG NW), bekannt gemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)

(BGBl. I. 1991 S 58)

ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT BELTER + BLAESER
Dipl. Ing. Architekt Horst Belter
Dipl. Ing. Architekt Markus Blaeser
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen
Tel: 0 22 51 - 95 50-0
Fax 0 22 51 - 95 50-19
info@belter-blaeser.eu
www.belter-blaeser.eu

Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 123 “Gerberquartier” Bereich zwischen Gerberstraße, Gartenstraße und Bendengasse

31-08 zuletzt geändert 15.03.2010 **M. 1:500**