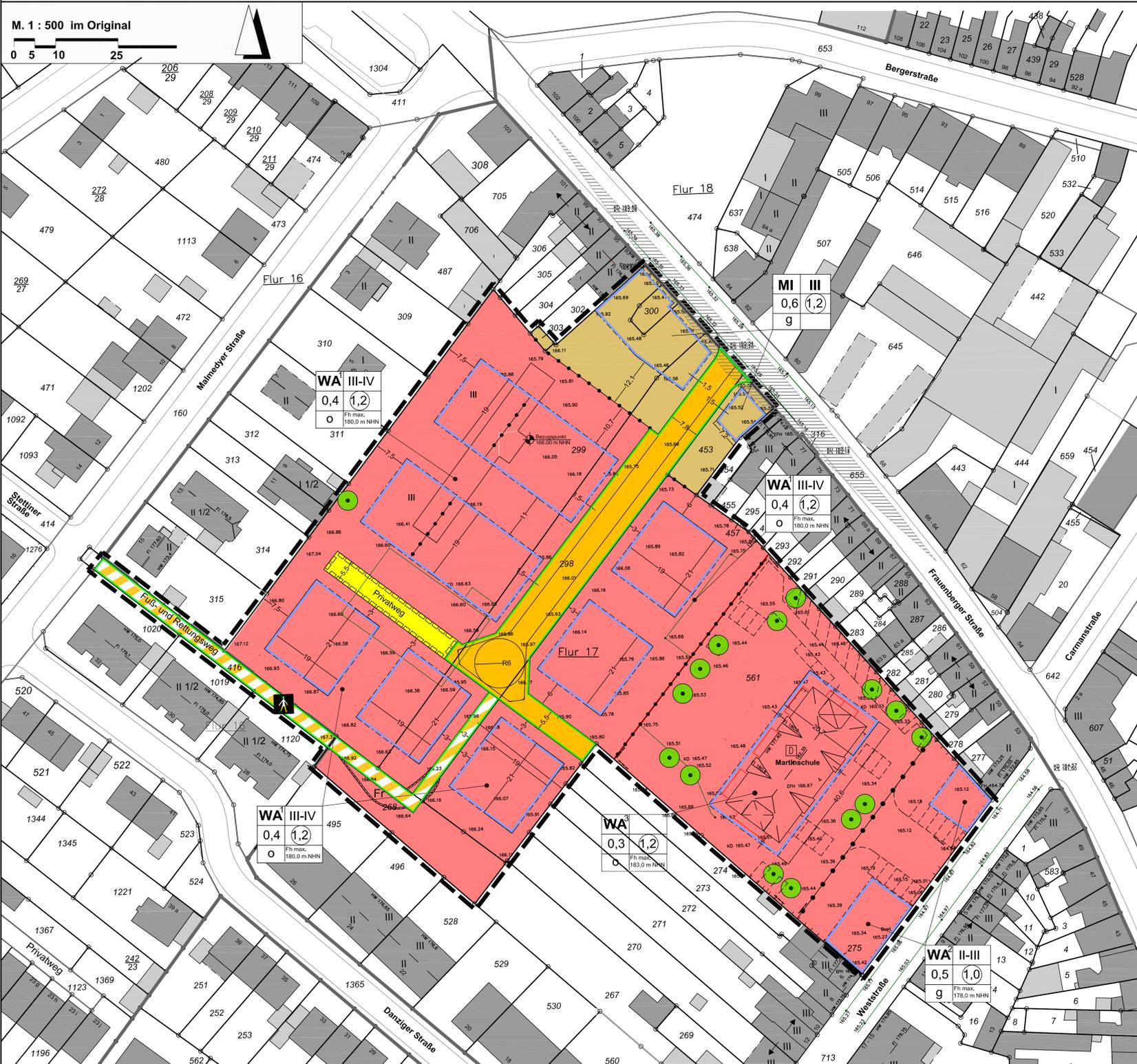


# STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 130

## für einen Bereich zwischen Malmedyer Straße, Frauenberger Straße und Weststraße (Bereich Martinschule)



### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - WA<sup>1</sup>** Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete
  - MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
  - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
  - III-IV** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. drei bis vier
- Fh max. 178,0 m NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
  - g** geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Private Verkehrsfläche (Privatweg) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:
    - Fußweg (Rettungsweg)

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 20, 25 BauGB)
- Bäume Bestand (Erhaltung)
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D** Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Fr** Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen
  - Gliederung Stellplatzanlage Martinschule (nachrichtlich)
  - Sichtdreiecke / Anfahrtsicht in die Frauenberger Straße

- Bestand / Katasterunterlage**
- Gebäude
  - Nebengebäude
  - 584** Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - 164,50** Höhen über NN
  - Kanaldeckel

### Festsetzungen

- Textliche Festsetzungen**
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**
- In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen:
- o Gartenbaubetriebe,
  - o Tankstellen
  - o Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
- Das allgemeine Wohngebiet wird zeichnerisch in die Teilflächen WA 1 (Geschosswohnungsbau) und WA 2 (Weststraße) sowie WA 3 (Martinschule) gegliedert.
- 1.2.1** In dem Teilgebiet WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen:
- o der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.2** In dem Teilgebiet WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen:
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.3** In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO
- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - o Anlagen für Verwaltungen,
  - o Gartenbaubetriebe,
  - o Tankstellen.
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
- Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird wie folgt beschränkt:
- o Bei einer zulässigen 3-geschossigen Bauweise ist eine Gebäudehöhe (Oberkante Attika) von max. 11,0 m (177,00 m NHN) zulässig.
  - o Bei einer zulässigen 4-geschossigen Bauweise ist eine Gebäudehöhe (Oberkante Attika) von max. 14,0 m (180,00 m NHN) zulässig.
- Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine Höhe von 166,0 m über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt.
- 2.2** Sofern ein viertes Vollgeschoss errichtet wird, ist dieses Vollgeschoss so auszubilden, dass seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht zulässig.
- 2.3** Die zulässige Geschossfläche ist ausnahmsweise um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
- 2.4** Die zulässige Grundfläche GRZ = 0,4 darf im Gebiet WA 2 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- B. Kennzeichnung**
- 1.** Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesamt Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse 'T' (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfülle). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- C. Hinweise**
- 1. Kampfmittelbeseitigung**
- Beim Auffinden von Bombenindigangern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 2. Artenschutz**
- Rotdungs-/Fällarbeiten:**  
Zum Schutz der Vogelwelt sind Bäume und Straucher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beseitigen.
- Artenschutzrechtliche Bauleitungen:**  
Um eine Betroffenheit der Schleiereule und der Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind die Gebäude zwei Wochen vor dem Abriss zu untersuchen.
- Ausgleich für den Verlust an angestammten Brut- und Nistplätzen sowie Fledermausquartieren**  
Für den Bereich der Martinschule sind insgesamt je zwei Schwegler Fledermauskästen 2F und 2FN, vier Meisenkästen 1B, drei Halbhöhlen 5KL, drei Sperrlingskästen 1SP sowie zwei Mauerseglerkästen Nr. 17A in den verbleibenden Bäumen und an den Gebäuden anzubringen. Die Mauerseglerkästen müssen in einer Mindesthöhe von sechs bis sieben Metern mit einem freien Anflug aufgehängt werden. Für den Bereich der ehemaligen Hofanlage/nordwestlicher Bereich Martinschule sind insgesamt je zwei Schwegler Fledermauskästen 2F und 2FN, vier Meisenkästen 1B, drei Halbhöhlen 5KL, drei Sperrlingskästen 1SP in den verbleibenden Bäumen und an den neuen Gebäuden anzubringen. Des Weiteren muss an jedem Neubau mindestens ein Mehlschwalben-Doppelnest Schwegler 9B mit Kotbrett angebracht werden. An den beiden zu errichtenden Gebäuden an der Frauenbergerstraße ist zusätzlich je 1 Mauerseglerkasten Schwegler 17A in einer Mindesthöhe von 6 m bis 7 m mit freiem Anflug anzubringen. Für die Schleiereule sind ferner drei Nistkästen, als Ersatzquartiere in landwirtschaftlichen Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Alle Nisthilfen sollen das Erscheinungsbild der Gebäude so wenig wie möglich stören und die Bewohner nicht beeinträchtigen. Die Befestigung der verbleibenden Freiflächen ist, zur Schaffung von natürlichen Nistplätzen sowie Nahrungs-, Ruhe- und Versteckmöglichkeiten, mit standortheimischen Arten vorzunehmen.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastermaßstab übereinstimmt.  
Euskirchen, den 08.10.2013  
gez. Kluß

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Euskirchen, den 08.10.2013  
gez. Kluß

**Planung**  
Entwurfsbearbeitung:  
Euskirchen, den 04.10.2013  
gez. U. Langerath

ausgefertigt:  
Euskirchen, den 04.10.2013  
gez. U. Langerath

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

**Beschluss zur Aufstellung**  
Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 05.12.2012 aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.  
Euskirchen, den 08.10.2013  
Der Bürgermeister  
gez. Dr. Uwe Friedl

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 09.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

**Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung**  
Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB LV.m. § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 04.11.2013 bis 04.12.2013 öffentlich ausliegen. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde nicht erstellt.  
Euskirchen, den 09.12.2013  
Der Bürgermeister  
I.V.  
gez. Oliver Knap (Technischer Beigeordnete)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB LV.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.10.2013 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.  
Euskirchen, den 08.12.2013  
Der Bürgermeister  
I.V.  
gez. Oliver Knap (Technischer Beigeordnete)

**Beschluss als Satzung**  
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 06.02.2014 als Satzung beschlossen worden.  
Euskirchen, den 20.03.2014  
Der Bürgermeister  
gez. Dr. Uwe Friedl

**Bekanntmachung**  
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 27.03.2014 tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Euskirchen, den 27.03.2014  
Der Bürgermeister  
gez. Dr. Uwe Friedl

**Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung**

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990-BauNVO) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990

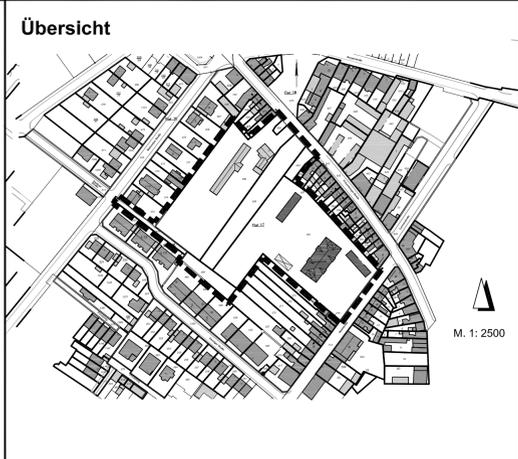
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2003 (GVBl. NW S. 256).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 505).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 94).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 06.08.2009 (BGBl. I 2009, S.2543).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568). (BGBl. I 1991 S. 96).



**KREISSTADT EUSKIRCHEN**  
**Bebauungsplan Nr. 130, Ortsteil Euskirchen**  
für einen Bereich zwischen Malmedyer Straße, Frauenberger Straße und Weststraße (Bereich Martinschule)

...Ausfertigung  
Gemarkung: Euskirchen  
Flur: 17