

Öffentl. Bebauungsplan BP  
am 08.09.99

## **Stadt Euskirchen**

**Bebauungsplan Nr. 6 A 1. Änderung**

**Flamersheim**

**Rotkehlchenweg / Pützgasse**

### **Begründung**

#### **Inhalt**

1. Bisheriges Verfahren
2. Ziele und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes
3. Eingriffe in Natur und Landschaft
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Erschließung und Verkehrsflächen
6. Schallschutzmaßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodenordnung
9. Kosten des Bebauungsplanes
10. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

## 1. Bisheriges Verfahren

Am 17.06.1993 empfiehlt der Ausschuß für Umwelt und Planung dem Rat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 154 tlw. in der Flur 1 und das Flurstück 8 in der Flur 3 in der Gemarkung Flamersheim.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21. März 1995 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 03. April 1995 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das gesamte Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 Ortsteil Flamersheim beteiligt.

Mit Beschluß des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 25. Januar 1996 erfolgte die Teilung in Nr. 6 A und 6 B, in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren.

Die von der Teilung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden am 12. Januar 1996 erneut zu Nr. 6 A beteiligt.

Der Bebauungsplan 6 A wurde in der Zeit vom 10.06.1996 bis einschließlich 09.07.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 6 A erfolgte in der Sitzung des Rates am 26.09.1996 der Satzungsbeschluß.

Im Anschluß daran wurde das Plangebiet auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch bebaut.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Reduzierung nicht benötigter Verkehrsflächen das städtebauliche Ziel einer vertraglichen Verdichtung verfolgt und damit eine wirtschaftliche Nutzung der Erschließungsanlagen ermöglicht, bedeutet sie eine Verbesserung der Planung.

Da bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte, kann von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden.

Die Änderung erfordert eine erneute Auslegung, da sie nicht als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB betrachtet werden kann. Die Unterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 vom 16.11.1998 bis 16.12.1998 für jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

## **2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes**

Das Grundstück mit der Ausweisung öffentliche Verkehrsfläche „Gemeinschaftsstellplätze“ erhielt diese Ausweisung, weil ein Bedarf an Stellplätzen vorausgesetzt wurde und die Bebauung des Grundstückes nicht möglich war, weil eine Wasserleitung das Grundstück quer durchschneidet.

Das Plangebiet ist bis auf die Randbebauung an der Pützgasse mit Einfamilienhäusern bebaut. Für diese werden die Stellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Die Mehrfamilienhäuser sollen entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unmittelbar am Gebäude erhalten.

Bei dieser neuen Planung ist eine Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen nicht mehr erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde die Leitung des Wasserversorgungsverbandes verlegt, so daß eine Bebauung des Grundstückes möglich ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 A soll diesen veränderten Erfordernissen Rechnung tragen.

Neben der Änderung der Verkehrsfläche in Wohnbaufläche –WA- mit einem entsprechenden Baufenster soll auch die Fläche für die Tiefgarage mit ihrer Zu- und Ausfahrt festgesetzt werden.

Außerdem soll eine Bepflanzung zur freien Landschaft hin planungsrechtlich gesichert werden.

## **3. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zur Eingrünung des Wohngebietes im Süden zur freien Landschaft hin wurde ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standorttypischen Gehölzen siehe Artenliste festgesetzt.

## **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten.

## **5. Erschließung und Verkehrsflächen**

Die Erschließungsanlagen sind weitgehend auf der Grundlage des Erschließungsvertrages fertiggestellt.

Die öffentliche Verkehrsfläche „Gemeinschaftsstellplätze“ soll, weil kein Bedarf entsteht, entfallen und zur Wohnbaufläche geändert werden.

## **6. Schallschutzmaßnahmen**

Gesonderte Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, daß bei einem Abstand von ca. 150 m zwischen dem Sägewerk und der Wohnbebauung im Bebauungsplan 6 A die Lärmschutzwerte von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten werden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom ist gesichert.

## **8. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet ist durch einen Erschließungsvertrag geregelt. Die Verkehrsflächen gehen später in das Eigentum der Stadt Euskirchen über.

## **9. Kosten des Bebauungsplanes**

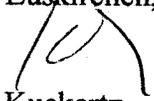
Die Kosten für die Erschließung und die öffentlichen Einrichtungen sowie die Planungskosten werden von den Eigentümern getragen.

### 10. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Es wird darauf hingewiesen, daß der Grundwasserstand ca < 5 m unter Flur ist, deshalb müssen bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde darf weder eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, noch ein zeitweiliges Abpumpen erfolgen.

Euskirchen, den 10.08.1999

  
Kuckertz  
(Bürgermeister)

