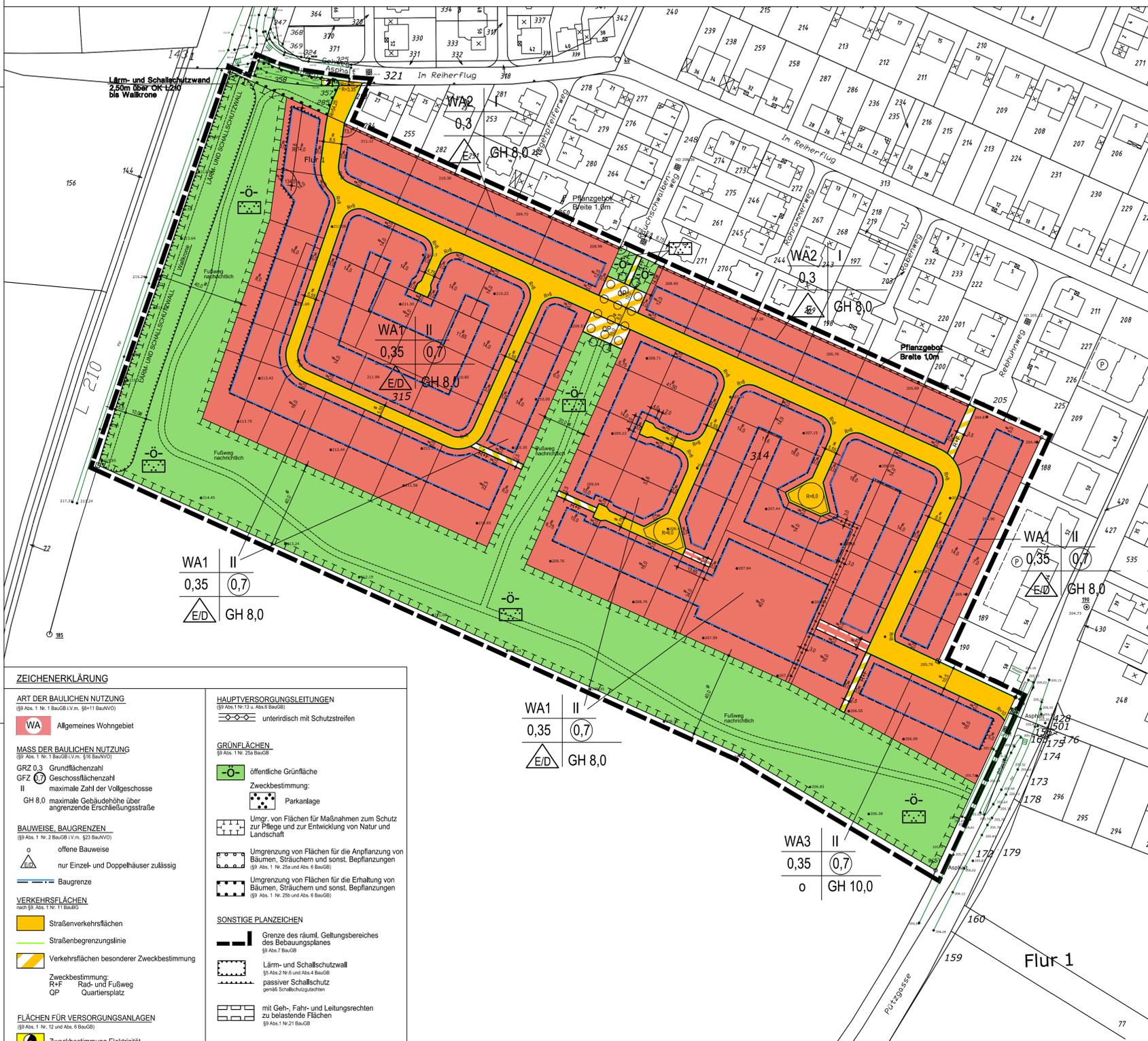


STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL FLAMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "EIFELBLICK" Bereich südlich des Reiherfluges



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig sind.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)
In dem Bereich WA 1 wird die Gebäudehöhe zur freien Landschaft auf maximal 8,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt. In dem Bereich WA 2 darf die Gebäudehöhe das Maß von 8,0 m und in dem Bereich WA 3 darf die Gebäudehöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.

1.3 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der als Grünfläche zu gestalten ist. Bei Wohngebäuden bis zwei Wohneinheiten sind Garagen im Keller bzw. Untergeschoss unzulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Stellplätze und Garagen unzulässig. In den Vorgartenbereichen (Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Verkehrsfläche) sind Stellplätze nur in der Verlängerung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

1.4 Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. In dem Bereich WA 3 sind pro Gebäude höchstens 8 Wohneinheiten zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Bereich der öffentlichen Grünfläche dient der Kompensation des Eingriffs und ist gem. den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu bepflanzen. Die Ausgleichsfläche wird zu 15 % den Erschließungsflächen und zu 85 % den Baulflächen zugeordnet. Der Kompensationsüberschuss in Höhe von 17.552 Ökopunkten wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde dem Bebauungsplan Nr. 16/Ortsteil Stotzheim bzw. dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung/Ortsteil Stotzheim übertragen. Die Maßnahme wird vom Investor durchgeführt und im Erschließungsvertrag geregelt.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die mit GFL bezeichneten Bereiche gilt:
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der Gemeinschaftswohnanlage, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

1.7 Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz der Wohngebäude und der Freiräume zur L210 wird aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalls und im nördlichen Bereich ergänzend durch eine Schallschutzwand von mindestens 2,5 m Höhe über der Straßenebene festgesetzt. Darüber hinaus sind zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden für die Fassadenbereiche (Fenster, Wände und Dach), die der L 210 und der Pützgasse zugewandt sind, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III der Schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Entlang der nördlichen Grenze zum bestehenden Baugebiet ist auf den privaten Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze eine 1,0 m breite durchgehende Hecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Kennzeichnungen

2.1 Erdbebenzone
Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). In der DIN 4149 sind entsprechende bauliche Maßnahmen aufgeführt.

3. Hinweise

3.1 Bombenblindgänger/Kampfmittel
Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

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

3.3 Behandlung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG
Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den Flämerbach abgeführt. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 30 l je m² angeschlossener Grundfläche aufweisen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

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 der Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NRW. S. 256)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926)
- 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. 58).

Pflanzliste:			
Hochstämme: Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm			
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Vogelkirsche (Prunus avium)		
Feldahorn (Acer campestre)	Traubeneiche (Quercus petraea)		
Spitzahorn (Acer platanoides)	Stieleiche (Quercus robur)		
Reisskastanie (Aesculus hippocastanum)	Mehlbeere (Sorbus aria)		
Hainbuche (Carpinus betulus)	Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia)		
Rotdorn (Crataegus laevigata)	Linde (Tilia cordata)		
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)			
Obstbäume: Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm			
Apfel (Lokalsorten)	Pflaume (Lokalsorten)		
Birne (Lokalsorten)	Quitte (Lokalsorten)		
Kirsche (Lokalsorten)	Walnuss (Lokalsorten)		
Pfirsich (Lokalsorten)			
Heister: Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe			
Spitzahorn (Acer platanoides)			
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)			
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)			
Vogelkirsche (Prunus avium)			
Stieleiche (Quercus robur)			
Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia)			
Sträucher: Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe			
Feldahorn (Acer campestre)	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)		
Sommerflieder (Buddleia davidii)	Schlehe (Prunus spinosa)		
Buchsbaum (Buxus sempervirens)	Faubaum (Rhamnus frangula)		
Hatriniege (Cornus alba)	Alpenbeere (Ribes alpinum)		
Roter Hatriniege (Cornus sanguinea)	Hundsrose (Rosa canina)		
Haselnuss (Corylus avellana)	Apfel-Rose (Rosa rugosa)		
Rotdorn (Crataegus laevigata)	Himbeere (Rubus idaeus)		
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Salweide (Salix caprea)		
Forsythie (Forsythia intermedia)	Purpurweide (Salix purpurea)		
Winterjasmin (Jasminum nudiflorum)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)		
Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)	Schneeball (Viburnum opulus)		
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)			
Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)			
Fassadenbegrenzung			
Blauraugen (Wisteria sinensis)			
Efeu (Hedera helix)			
Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)			
Kletter-Rose (Rosa spec.)			
Trompetenblume (Campsis radicans)			
Gemeine Waldrebe (Vitis vinifera)			
Echter Wein (Vitis vinifera)			
Gewöhnlicher wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)			
Kletter-Wein (Parthenocissus tricuspidata)			

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9-11 BauNVO)	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§§ Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet	unterirdisch mit Schutzstreifen
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	GRÜNFLÄCHEN (§§ Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	öffentliche Grünfläche
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl	Zweckbestimmung:
II maximale Zahl der Vollgeschosse	Parkanlage
GH 8,0 maximale Gebäudehöhe über angrenzende Erschließungsstraße	Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	Umgr. von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§§ Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
offene Bauweise	Umgr. von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§§ Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	SONSTIGE PLANZEICHEN
VERKEHRSFLÄCHEN nach § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauNVO	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§§ Abs. 7 BauGB)
Straßenverkehrsflächen	Lärm- und Schallschutzwand (§§ Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie	Lärm- und Schallschutz gemäß Schallschutzrichtlinien
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§§ Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zweckbestimmung: R+F Rad- und Fußweg QP Quartiersplatz	Baumstandorte, nachrichtlich
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§§ Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)	
Zweckbestimmung Elektrizität	

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

Euskirchen, den 06.07.2011
gez. Kluß
A. Kluß (ÖbV)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katastermacheis überein.

Euskirchen, den 06.07.2012
gez. Kluß
A. Kluß (ÖbV)

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 29.06.2011
ausgefertigt:
Euskirchen, den 29.06.2011

gez. Beller
Horst Beller (Stadtplaner)

gez. Beller
Horst Beller (Stadtplaner)

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

Euskirchen, den _____

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 25.06.2009 aufgestellt worden.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 29.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 14.07.2009 stattgefunden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2009 durchgeführt.

Euskirchen, den 12.07.2011
Der Bürgermeister
I.V. _____
gez. Zündorf
P. Zündorf (Techn. Beigeordneter)

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.07.2011 bis 29.08.2011 öffentlich ausgelegt.

Euskirchen, den 30.08.2011
Der Bürgermeister
i.V. _____
(Siegel)

gez. Zündorf
P. Zündorf (Techn. Beigeordneter)

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 13.10.2011 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 19.12.2011
Der Bürgermeister
I.V. _____
gez. Dr. Friedl
Dr. Uwe Friedl, Bürgermeister
(Siegel)

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung am 23.12.2011 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 06.02.2012
gez. Dr. Friedl
Dr. Friedl, Bürgermeister
(Siegel)

Übersichtskarte M 1:5000



**ARCHITEKTURBÜRO
HORST BELTER**

Jahnstraße 56
53879 Euskirchen
Tel 02251 - 9550-0
Fax 02251 - 9550-19
info@architektur-belter.eu
www.architektur-belter.eu

**STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL FLAMERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"EIFELBLICK"
Bereich südlich des Reiherfluges**

35-07 Stand 20.09.2011 bw M. 1:1000