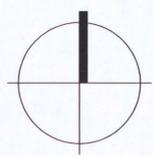


# STADT EUSKIRCHEN - ORTSTEIL FLAMERSHEIM - BEBAUUNGSPLAN NR. 11



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH max. maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- o offene Bauweise
- △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport)
- Ga Zweckbestimmung: Garagen
- St/ÜSt Zweckbestimmung: Stellplätze / überdachte Stellplätze (Carport)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Gr-Fr-Lr Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Lr Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Hauptfrüstrichung
- Sichtdreiecke
- Maßangabe (m), Maßlinie, z.B.

### Erläuterung der Nutzungsschablone:

WA 1	WA 2	WA 3	Art der baulichen Nutzung	
0,5	0,4	0,3	Grundflächenzahl	Bauweise
II	II	I	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe
GH max. 212,0 ü. NHN	GH max. 213,0 ü. NHN	GH max. 213,5 ü. NHN		

### Allgemeine Darstellungen / Karteninhalte

- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksnummer

## TEXTTEIL

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind alle die gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BaUNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
Nr. 5 Tankstellen  
nach § 1 (6) BaUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BaUNVO)**  
Im WA 1 - Gebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 212,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.  
Im WA 2 - Gebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 213,00 m über NHN festgesetzt.  
Im WA 3 - Gebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 9 m über Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden bzw. auf 213,50 m über NHN festgesetzt.  
Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf eine Höhe von 1,0 m über mittlerem Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern.

Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante der Dacheindeckung.

- 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BaUNVO)**  
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist gemäß § 22 (4) BaUNVO die abweichende (a) Bauweise festgesetzt. In dieser halboffenen Bauweise sind Gebäude dort zwingend an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 116 zu errichten. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

- 4. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Ausnahmsweise ist je Baugrundstück ein Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz (Carport) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den gesondert festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) zulässig.

- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

### B. KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

- 1. Erdbebenzone**  
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R (= Gebiete mit felsartigem Untergrund), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.  
Die in der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.  
Die DIN 4149 wird in der Stadtverwaltung Euskirchen, im Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### C. HINWEISE

- 1. Artenschutz**  
Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen sind. Gemäß Artenschutzrechtlichem Gutachten sind zudem vor dem Abriss der Gebäude als Ausgleich für den Verlust von zeitweiligen Quartieren des Braunen Langohrs und der Zwergfledermaus an den vorhandenen Gebäuden zwei Fledermauskästen und als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen eine Halbhöhle als Ersatzquartier anzubringen. Ferner sind als Ausgleich für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren bzw. potentiellen Nistplätzen mind. jeweils ein Quartier für gebäudebewohnende Fledermausarten und mind. jeweils ein Nistkasten für gebäudebewohnende Vogelarten an den neuen Gebäuden anzubringen.

- 2. Bodendenkmäler**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

- 3. Kampfmittelfunde**  
Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland bei der BezReg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel.: 0221-2292595 zu verständigen.

- 4. Mülltonnenaufstellfläche**  
Für die ausschließlich an der privaten Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke ist in unmittelbarer Nähe der Straße - Große Höhle - eine entsprechend dimensionierte Mülltonnenaufstellfläche vorzuhalten, damit dort an den jeweiligen Müllabfuhrtagen die Mülltonnen aufgestellt werden können.

- 5. Bodenschutz/Bodenveränderungen**  
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren. Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup> hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Vermerk übereinstimmt.  
Euskirchen, den 09.07.13

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Euskirchen, den 09.07.13

**Planung**  
Entwurfsbearbeitung:  
Euskirchen, den 14. Juli 2013

ausgefertigt:  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_

**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 07.05.2013 aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 18.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 20.11.13  
Der Bürgermeister

**Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung**  
Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.07. bis 20.08.13 öffentlich ausliegen.  
Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den 20.11.13  
Der Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden**  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.05.13 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

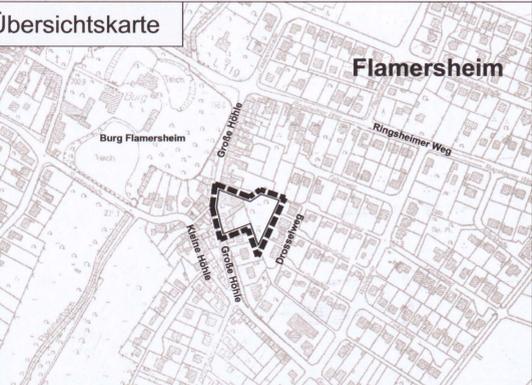
Euskirchen, den 20.11.13  
Der Bürgermeister

**Beschluss als Satzung**  
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 16.07.13 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 20.11.13  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 29.11.13 tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Euskirchen, den 03.01.2014  
Der Bürgermeister

**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 NRW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256).  
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926).  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).  
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568).



**STADT EUSKIRCHEN**  
**Ortsteil Flamersheim**  
**Bebauungsplan Nr. 11**

0 5 10 25  
M.1:500

Euskirchen, im April 2013

Planverfasser:  
Stadtplanung Pütz  
53881 Euskirchen - Holländerstraße 20  
mail: stadtplanung.puetz@online.de