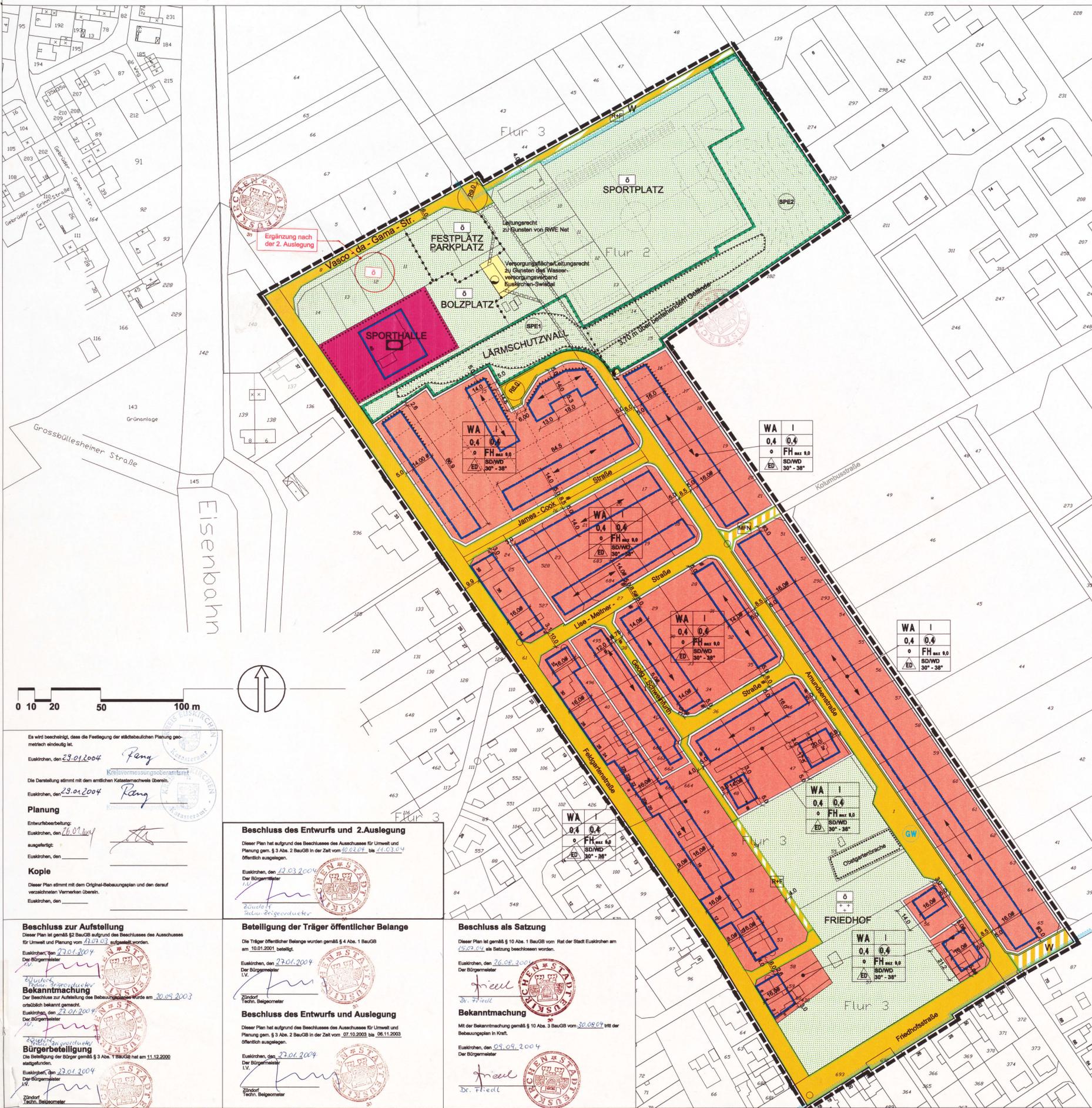


STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 9



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - I Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Geschößhöhenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - FH max 8,0 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Flurrichtung
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sportflächen zweckdienliche Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsfächen**
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- ZWECKBESTIMMUNG:**
- R+F Rad- und Fußweg
 - MFN Mehrfachnutzung (Landwirtschaft, Linienbus, Rad + Fußweg, Feuerwehr)
 - W Wirtschaftsweg
- Flächen für die Abwasserbeseitigung / Eingriffsfächen**
- Umgrenzung von Flächen auf denen das Niederschlagswasser im Sinne des §51a LWG auf den Grundstücken zu versickern ist (§§ 4) Bau-GB in Verb. mit § 51a LWG)
 - Gleichzeitig private Baufäche, auf der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig ist. Der Ausgleich hierfür findet auf den SPE2-Flächen statt.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Druckwassersanlage
 - Trifstation
- Grünflächen**
- Grünflächen
 - Flächen zum Erhalt von Pflanzen
- ZWECKBESTIMMUNG:**
- Öffentliche Grünflächen Sport-, Bolz-, Fest- und Parkplatz
 - Friedhof
- Wasserschutz und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Bestehende Wohngebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Rechter Winkel
 - Grenzpunkt mit Grenzzeichen
 - Flurgrenze
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorhaben zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - altver. Lärmschutz: Lärmschutzmaß 1=2,00m, 0, OK-Blechung = ca. 108,00m, N.N. gen. Schallschutzgutzichten (siehe Textliche Festsetzungen)
 - Geschütztes Gebiet
 - Parallelschienen
 - Winkel z.B. 45 Grad
 - Flurfortsetzung
 - Flurnummer
 - Flurnummer
 - Nachrichtliche Planung
- Gestalterische Festsetzungen**
- Satteldach
 - Walmdach
 - Dachneigung in Grad

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA - (gemäß § 4 BauNVO)**
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Betriebe des Bahrbau- und Baugewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tenishallen
- nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes sind.
- 1.2 STELLPLATZE UND GARAGEN (gemäß § 12 BauNVO)**
- Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet - WA - zulässig, sie dürfen jedoch nicht über die strahlenartigen Baugrenze hinaus angeordnet werden. Bei Garagen ist jedoch ein Mindestabstand von 5,00m zur Straßeneinfahrt einzuhalten.
- Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.
- 1.3 NEBENANLAGEN (gemäß § 14 BauNVO)**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 2.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO)**
- Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Flächhöhen baulicher Anlagen werden durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der Grundstücke zur jeweiligen Erschließungsstraße bestimmt. Die Sockelhöhe wird mit max. 0,45m durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der Grundstücke zur jeweiligen Erschließungsstraße bestimmt.
- 3.0 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
- Auf den gekennzeichneten Flächen ist die Bepflanzung zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht und gem. Planzliste zu bepflanzen.
- Hochstämme sind in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht und gemäß Planzliste zu pflanzen.
- Obstbäume sind in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht und gemäß Planzliste zu pflanzen.
- Heister sind in der Qualität 2x verpflanzt mit einer Höhe von 150-200 cm fachgerecht und gemäß Planzliste zu pflanzen. Sträucher sind in der Qualität 2x verpflanzt ohne Ballen mit einer Höhe von 60-100 cm fachgerecht und gemäß Planzliste zu pflanzen.
- Planzliste:**
- Hochstämme:**
- Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über Endoberfläche
- | | | |
|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Feldahorn (Acer campestre) |
| Traubeneiche (Quercus petraea) | Spitzahorn (Acer platanoides) | Silberahorn (Acer robur) |
| Rosaheide (Aesopha hippocastanum) | Milchbuche (Corylus avellana) | Heibohne (Carpinus betulus) |
| Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia) | Rotkorn (Crataegus laevigata) | Linde (Tilia cordata) |
| Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior) | | |
- Obstbäume:**
- Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über Endoberfläche
- | | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Apfel (Malus domestica) | Pflaume (Lonicata) | Birne (Lonicata) | Quitte (Lonicata) |
| Kirsche (Lonicata) | Waldkirche (Lonicata) | Pfirsich (Lonicata) | |
- Heister:**
- Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe
- | | |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | |
- Obstbäume:**
- Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe
- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Feldahorn (Acer campestre) | Feldahorn (Acer platanoides) | Sommerlinde (Buddleia davidii) |
| Schlehe (Prunus spinosa) | Buchahorn (Buxus sempervirens) | Faulbaum (Rhamnus frangula) |
| Hartweige (Cornus alba) | Algenrose (Cornus sanguinea) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| Hundsrose (Rosa canina) | Haselnuss (Corylus avellana) | Apfelrose (Rosa rugosa) |
| Rotkorn (Crataegus laevigata) | Heibohne (Carpinus betulus) | Waldkorn (Crataegus monogyna) |
| Salweide (Salix caprea) | Forstnyr (Forstnyr) | Purpurweide (Salix purpurea) |
| Winterjasm (Jasminum nudiflorum) | Schweizer Holunder (Sambucus nigra) | Gew. Goldregen (Lobelia telekium) |
| Gew. Flieder (Syringa vulgaris) | Gew. Liguster (Ligustrum vulgare) | Schneeball (Viburnum opulus) |
- 4.0 AUSGLEICHFLÄCHEN**
- Nach § 9 (1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen der SPE 1-Fläche den öffentlichen Erschließungsflächen zugeordnet, die Maßnahmen in der SPE 2-Fläche werden den privaten Baufächern zugeordnet.
- 5.0 VERICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
- Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, ist auf dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücken zu versickern.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser darf gegebenenfalls nur mit einer entsprechenden Einzelgenehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises oder beliebige Bodenarbeiten erfolgen.
- Das schädliche Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Genehmigungsverfahren §2.7 WHG nachzuweisen.
- 6.0 LÄRMSCHUTZ IM 1. OBERGESCHOSSNACHGESCHOSS**
- Um den Schallschutz für Wohnräume ab dem 1. Obergeschoss bzw. im Dachgeschoss zu gewährleisten sind auf der den Sport- und Freizeitanlagen zugewandten Seiten keine zu öffnenden Fenster zulässig. Die betreffenden Fassaden sind im Bebauungsplan markieren.
- 7.0 HINWEISE**
- In den betroffenen Räumen ist eine ausreichende Belüftung, erforderlichenfalls durch die Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage, zu gewährleisten.
- 7.1 GARTENBEWAERUNG**
- Zur Gartenbewässerung können z.B. Zisternen und Teiche mit Oberlauf in die Versickerungsanlage, für die Rücklauf- und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.
- 7.2 WASSERSCHUTZZONE III B**
- Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Wellerwies-Lommersum.
- Die ordnungsbefehlende Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Verbandswasserwerke GmbH (Euskirchen in Wellerwies-Lommersum (Wasserschutzgebietverordnung Lommersum) des Regierungspräsidenten Köln vom 04.11.1981 in Verbindung mit dem Verordnungsantrag zur Änderung der Verordnung vom 02.12.1992 sowie die Verordnung zur Änderung der v.g. Wasserschutzgebietverordnung vom 08.11.1993 sind zu beachten.
- 7.3 BODENKIMPFLEGE**
- Mit den Erdarbeiten für das Bauen darf erst begonnen werden, wenn diese den RAB/AuStelle Nidgen mindestens eine Woche vorher angezeigt wurden.
 - Dem RAB ist die Möglichkeit einzulassen, die Erdarbeiten zu überwachen und im aus fachlicher Sicht notwendigen Umfang wissenschaftliche Untersuchungen durchzuführen. Hierfür ist eine den Befunden entsprechende angemessene Frist einzuräumen. Bauherr und Eigentümer machen für dadurch entstehende Verzögerungen bei der Realisierung des Bauvorhabens keine Entschädigungsansprüche geltend. Dem Mitarbeiter des RAB ist während der Durchführung von Erdarbeiten jederzeit ein Betretungsrecht für das Grundstück zu gewähren.
 - Mit der dem Bauordnungsgesetz gemäß § 7b Abs. 7 BauNVO einzuschickenden Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass der RAB ansonsten den beiden vorgeschriebenen Nebenbestimmungen informiert wurde.
- Der Erdabtrag im Bereich des geplanten Sportplatzes ist durch eine Archäologische Fachfirma begleiten zu lassen. Wird im Bereich des Erdabtrags und den Ausgleichsflächen ein Humusabbau erforderlich, muss auch dieser archäologisch begleitet werden.
- 7.4 LÄRMSCHUTZ**
- Eine gleichzeitige Nutzung des Sport- und des Bolzplatzes während der Ruhezeiten ist nicht zulässig. Die Anzahl der seltenen Ereignisse im Bereich der Sportanlagen (z.B. Sportwochen, sportliche Großveranstaltungen usw.) und im Bereich des Freizeites (z.B. Volksfeste, Musikveranstaltungen o.Ä.) werden auf max. 10 Stück pro Jahr begrenzt. Diese Ereignisse dürfen wieder zeitlich nach einanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

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

Euskirchen, den 29.01.2004
Kreismessungsüberwachungsamt

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterwechsel überein.

Euskirchen, den 29.01.2004
Kreismessungsüberwachungsamt

Planung

Entwurfbescheinigung:

Euskirchen, den 26.01.2004

ausgefertigt:

Euskirchen, den

Kopie

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

Euskirchen, den

Beschluss des Entwurfs und 2. Auslegung

Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.04 bis 03.03.04 öffentlich ausliegen.

Euskirchen, den 22.03.2004
Der Bürgermeister

Schmidt
Techn. Beigeometer

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 10.01.2001 beteiligt.

Euskirchen, den 23.01.2004
Der Bürgermeister

Zindorf
Techn. Beigeometer

Beschluss des Entwurfs und Auslegung

Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2003 bis 08.11.2003 öffentlich ausliegen.

Euskirchen, den 22.01.2004
Der Bürgermeister

Zindorf
Techn. Beigeometer

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 15.03.04 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 26.03.2004
Der Bürgermeister

Dr. Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 30.09.04 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 09.09.2004
Der Bürgermeister

Dr. Friedl

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 18.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baubestimmungen und die Darstellung der Planflächen (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 920)

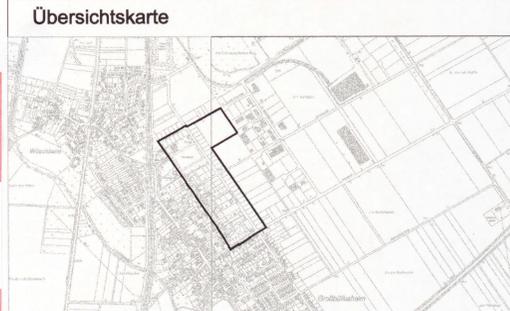
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), zuletzt geändert am 06.05.2000 (GVBl. NW S. 439)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.05.1992 (GVBl. NW S. 520)

Gesetz über die Umweltschadlichkeitsprüfung (UVP/G) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 1 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193 ff)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 560)



**STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 9**

M. 1 : 1000

J:\BPB-großb\Bp09\Aktuelle_Plan\Bp09_Stand_Auslegung_26_01_04.dwg