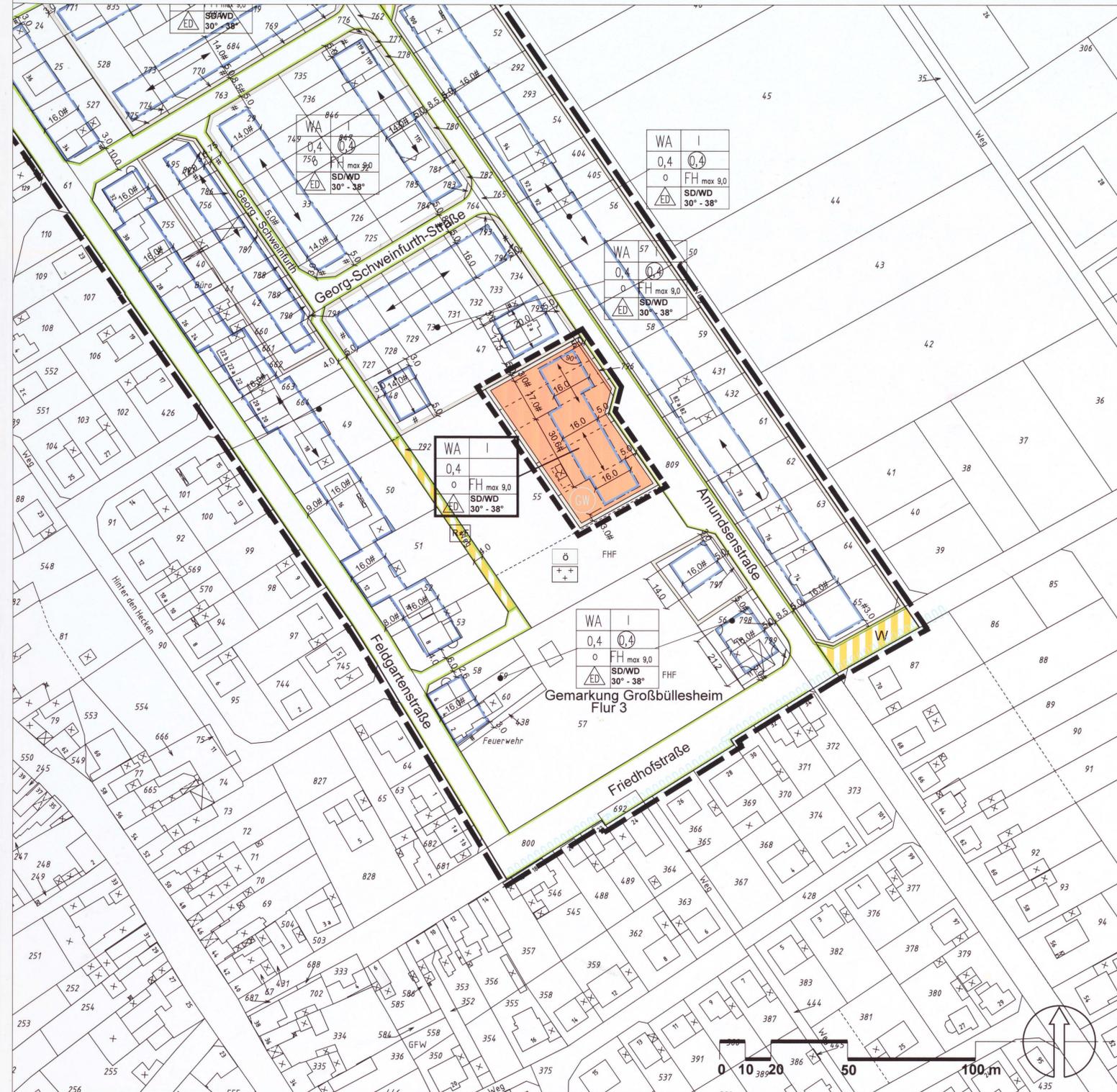


STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 1.ÄND



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - Algemeines Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Geschosflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - FH max 9,0 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 0 Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Finstrichtung
- Flächen für die Abwasserbeseitigung / Eingriffsflächen**
- Umgrenzung von Flächen auf denen das Niederschlagswasser im Sinne des §51a LWG auf den Grundstücken zu versickern ist (§9 (4) Bau GB in Verb. mit § 51a LWG)
 - Gleichzeitig private Baufläche, auf der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig ist. Der Ausgleich hierfür findet auf den SPE2 - Flächen statt.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Bestehende Wohngebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Rechter Winkel
 - Grenzpunkt mit Grenzzeichen
 - Flurgrenze
 - Geradheitszeichen
 - Parallelzeichen
 - Winkel z.B. 45Grad
 - Flurstücksnummer
 - Flurnummer
 - Nachrichtliche Planung
- Gestalterische Festsetzungen**
- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - 30° - 38° Dachneigung in Grad

Strücker:

Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe	Feldahorn (Acer campestre)	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Sommerflieder (Buddleia davidii)	Buchbaum (Buxus sempervirens)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hartrieel (Cornus alba)	Roter Hartrieel (Cornus sanguinea)	Baumweide (Salix caprea)
Haselnuss (Corylus avellana)	Rotdorn (Crataegus laevigata)	Himbeere (Rubus idaeus)
Waldohorn (Forsythia intermedia)	Gewöhnlicher Goldregen (Ligularia vulgaris)	Schneeball (Viburnum opulus)
Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)		

Fassadenbrüche

Blauregen (Wisteria sinensis)	Efeu (Hedera helix)	Kletter- Hortensie (Hydrangea petiolaris)	Kletter-Rose (Rosa spec.)	Trompetenblume (Campsis radicans)	Gemeine Weibstee (Vitis vinifera)	Echter Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Gewöhnlicher wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
-------------------------------	---------------------	---	---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	---	--

- 4.0 REDUZIERUNG DER VERSIEGELTEN FLÄCHEN (Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegung zu Gebäuden, sowie Terrassen müssen versickerungsfähig angelegt werden.
- 5.0 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
- Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücken zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswässern darf nur mit einer entsprechenden Einzelgenehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises über belebte Bodenschichten erfolgen.
- 6.0 HINWEISE**
- 6.1 WASSERSCHUTZZONE III B**
- Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Weilerswiel-Lommersum. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Verbandswasserwerke GmbH Euskirchen in Weilerswiel-Lommersum (Wasserschutzgebietsverordnung Lommersum) des Regierungspräsidenten Köln vom 04.11.1981 in Verbindung mit dem Verordnungsentwurf zur Änderung der Verordnung vom 09.12.1992 sowie die Verordnung zur Änderung der v.g. Wasserschutzgebietsverordnung vom 08.11.1993 sind zu beachten.
- 6.2 BODENKAMPFPFLEGE**
- Mit den Erdarbeiten für das Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn diese dem RAB (Rheinisches Amt für Bodenkampfpflege) (Auenstelle Niederrhein) mindestens eine Woche vorher angezeigt wurden.
 - Dem RAB ist die Möglichkeit einzuräumen, 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 Entschuldigungsansprüche geltend. Den Mitarbeitern des RAB ist während der Durchführung von Erdarbeiten jederzeit ein Betretungsrecht für das Grundstück zu gewähren.
 - Mit der Bauordnungsamt gemäß § 75 Abs. 7 BauONW einzureichende Baubeginnanzeige ist nachzuweisen, dass das RAB entsprechen den beiden vorgenannten Nebenbestimmungen informiert wurde.
- 6.3 KAMPFMITTELRAUMDIENST**
- Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation / Feuerwehr oder direkt den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

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
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes sind.
- 1.2 STELLPLÄTZE 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 vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist jedoch ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 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 Firsthöhen 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 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
- Die unversiegelten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 20 % der Gartenteile sind mit diesen Gehölzen anzulegen. Je Grundstück soll ein hochstämmiger Obstbaum alter Herkunft oder ein heimischer Baum gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden.

Übersichtskarte © Kreis Euskirchen Abt. Geoinformation, Vermessung und Kataster Az. 1047/05 vom 26.09.2005



STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 1.ÄNDERUNG

M. 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster-nachweis übereinstimmt.

Euskirchen, den 08.08.2007
Kreishauptstadt

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 27.4.2007
ausgefertigt:
Euskirchen, den 27.4.2007
Kopie
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Euskirchen, den

Beschluss zur Änderung
Dieser Plan ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 26.08.2007 aufgestellt worden.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch Aushang vom 02.09.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 13.09.2007 stattgefunden.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.1.2007 - 27.2.2007 durchgeführt.

Euskirchen, den 27.04.2007
Der Bürgermeister

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2007 bis 17.10.2007 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2007 durchgeführt.

Euskirchen, den 22.08.2007
Der Bürgermeister

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 18.09.2007 als Satzung beschlossen worden.
Euskirchen, den 06.11.2007
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang vom 15.10.07 bis 22.10.07 tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Euskirchen, den 15.10.2007
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 (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990 (BGBl. I, S. 2265).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 226).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1749).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 04.04.2002 (BGBl. I, S. 1193 ff).
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).