

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Fh 9,0m zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt (sh. textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Parkplätze
- Verkehrsgrün

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Friedhof
- private Grünfläche
- Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen (Standort variabel)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (Humose Böden)

Zeichen der Kartengrundlage

- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Bebauung

FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 (3) BauNVO in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt beschränkt:

Zulässig ist eine Firsthöhe von max. 9,0 m über Bezugspunkt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen gilt die mittlere Höhenlage der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße im Abschnitt des Baukörpers.

4.0 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, gemäß dem Pläneinschrieb in der Nutzungschablone.

5.0 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

6.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In dem Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 20 % der Gartenfläche sind mit diesen Gehölzen anzulegen. Je Grundstück soll ein hochstämmiger Obstbaum alter Herkunft oder ein heimischer "Hausbaum" gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden.

Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch
Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 8 - 10 cm
Mindestpflanzqualität „Hausbäume“: Stammumfang 12 - 14 cm

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Bäume | Sträucher |
| Acer pseudoplatanus, Bergahorn | Cornus sanguinea, Roter Hartriegel |
| Acer campestre, Feldahorn | Corylus avellana, Hasel |
| Betula pendula, Sandbirke | Ligustrum vulgare, Liguster |
| Carpinus betulus, Hambuche | Prunus spinosa, Schlehe |
| Fagus sylvatica, Rotbuche | Rosa canina, Hundrose |
| Ilex aquifolium, Stechpalme | Sambucus nigra, Schwarzer Holunder |
| Malus sylvestris, Wildapfel | Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball |
| Prunus avium, Vogelkirsche | |
| Pyrus communis, Wildbirne | |
| Quercus robur, Steileiche | |
| Quercus petraea, Traubeneiche | |
| Sorbus aucuparia, Eberesche | |

- | | |
|--------------------------------|---|
| Obstbäume | Hedelfingler Riesens Herbtrötlette |
| Ansbacher Roter Apfelbirne | Jakob Level |
| Augustbirne | James Grieve |
| Baronsbirne | Kaiser Wilhelm |
| Bäumchen Apfel | Köstliche aus Charnoux |
| Bergische Dörrbirne | Langer grüner Gulderling |
| Birkenbachs Birne | Leipziger Rettichbirne |
| Bohnapfel | Luxemburger Renette |
| Bokkenapfel | Nancy Mirabelle |
| Brauner Mataapfel | Oberdiecks Renette |
| Bühler Frühzwetschgen | Ontario |
| Conférence | Philippbirne |
| Danziger Kantapfel | Purpurroter Cusinot |
| Donnissens Gelbe Kornelkirsche | Rabau |
| Doppelte Phillips | Rheinischer Krummstiel |
| Edelborsdorfer | Rheinischer Winterambur |
| Esperens Herrenbirne | Riesentrauben |
| Frühe aus Trevox | Rote Sternrenette |
| Frühe Zwetschge | Roter Bellefleur |
| Geflammer Kardinal | Roter Esersapfel |
| Geispitter | Roter Trierer Weinapfel |
| Gelber Bellefleur | Schafnase |
| Gelber Edelapfel | Schneiders Späte Kornelkirsche |
| Gellets Butterbirne | Schöner aus Nordhausen |
| General Totleben | Schöner aus Boskop Schwarze Herbstkirsche |
| Goldparmäne | Signtellisch |
| Graue renette | Singweims Frühzwetschge |
| Graue Herbstrenette | Weißer Winterglockenapfel |
| Gravener | Weißer Winterkavi |
| Große Grüne Renetlaude | Winterbergmotte |
| Große Schwarze Kornelkirsche | Winterambur |
| Gule Graue | Zuccarnaggio-Renette |
| Gule Liliä | |
| Hauszwetschge | |

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Hinweis / Kennzeichnung

6.0 Baugrundverhältnisse

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist ein Teilbereich des Plangebietes (siehe Kennzeichnung) Böden auf die humose Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teilbereich ist daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Erd- und Grundbau, Bodenklassische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Baurodnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

B. Hinweise / Empfehlungen

1.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei < 5 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserbenutzungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

2.0 Bodenveränderungen / Bodenmaterialien

Wenn im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen.

3.0 Kampfmittelräumung

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.0 Bodendenkmalerschutz

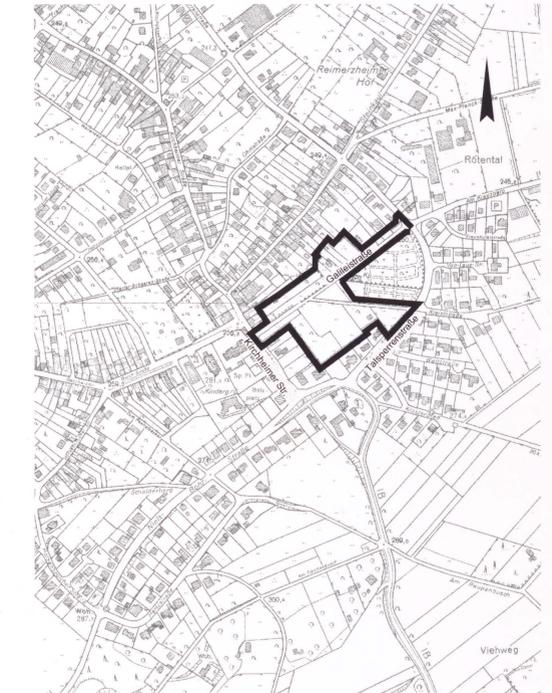
Die Außenstelle Niedeggen frühzeitig vom Beginn der Baumaßnahme - mindestens 4 Wochen vorher - zu benachrichtigen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinsche Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhoferstraße 45, 52385 Niedeggen (Tel. 02425 / 9039-0 oder 7481; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.

5.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen ist dem Mischwasserkanal in der Galileistraße zuzuführen. Zwischenspeicher in Form von Zisternen zur Bewässerung der Gartenanlagen sind zulässig, aber mit dem Überlauf an die Abwasseranlage anzuschließen.

ÜBERSICHT



STADT EUSKIRCHEN

ORTSTEIL KIRCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
2. ÄNDERUNG

für Teilbereiche nördlich und südlich der Galileistraße

Stand: 18.10.2005

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

Euskirchen, den 18.04.06
Dipl.-Ing. S. Hofmeister
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Anfordstraße 53
53902 Bad Honnef
Tel. 02253 / 18 03 60 - Fax 18 03 62

Planung

Entwurfsbearbeitung
Euskirchen, den 2.02.06
ausgefertigt:
Euskirchen, den 3.02.06

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

Beschluss zur Aufstellung

Der Aufstellungsschluss gemäß § 2 BauGB erfolgte aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 16.03.2005

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. Änderung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
durch Auslegung vom 29.03.05 bis 05.04.05

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 27.03.05 stattgefunden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 18.04.05 auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, beteiligt.

Euskirchen, den 17.11.2005
Der Bürgermeister

Beschluss des Entwurfs und Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.05 bis 22.12.05 öffentlich ausgelegt.

Bekanntmachung

Euskirchen, den 28.12.2005
Der Bürgermeister

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 16.02.06 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 23.02.2006
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 06.03.-13.03.06 durch Auslegung

Euskirchen, den 31.03.2006
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GVBl. NW S. 439) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) von 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), 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. 196) in der zur Zeit gültigen Fassung

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

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), in der zur Zeit gültigen Fassung.