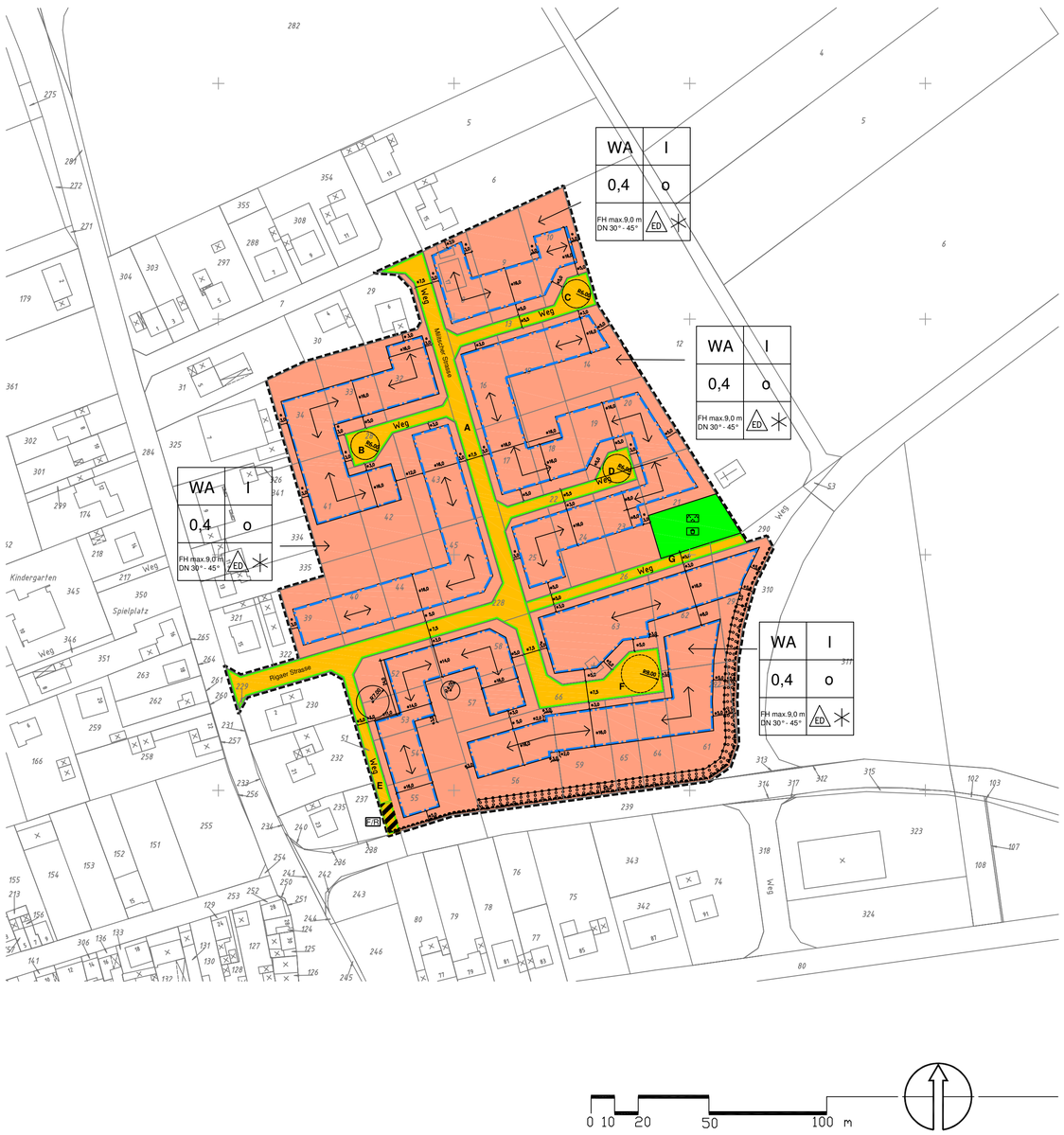
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL KLEINBÜLLESHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR.8



ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV90)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (? 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, ? ? 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (? 4 BauNVO)

Ma? der baulichen Nutzung (? 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, ? 16-20 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundfl?chenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als H?chstma?
FH max. 9,0 m	Firsth?he über der zugeh?rigen Verkehrsfl?che max. 9,0 m
DN 30° - 45°	Dachneigung 30° – 45°

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- ED Nur Einzel und Doppelh?user zul?ssig.
- * Beschr?nkung der Anzahl der Wohnungen (? 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) (s. textl. Festsetzungen)

Verkehrsfl?chen (? 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Stra?enverkehrsfl?chen
- Stra?enbegrenzungslinie
- Verkehrsfl?chen besonderer Zweckbestimmung
- F/R Fu?- / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gr?nfl?chen (? 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- ?ffentliche Gr?nfl?che
- Kinderspielplatz

Ma?nahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Fl?chen zum Anpflanzen von B?umen und Str?uchern (? 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
- Bindung f?r Erhaltung von B?umen (? 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des r?umlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (? 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Eintragungen und Zeichen

- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Flurst?cksgrenze mit Grenzpunkt
- Gemarkungsgrenze
- Fl. 1 Flurnummer
- 43 Flurst?cksnummer

Gestalterische Festsetzungen

- Firstrichtung

Hinweis:

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Urkundsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Die rechnerische Festlegung der Erschließungsstraßen erfolgte über CAD durch Jankowski Architekten Stadtplaner DWB, Fürst-Pückler-Strasse 36 in 50935 Köln, auf der Grundlage der Katasterunterlagen in CAD-Format des Kreises Euskirchen, Abt. 62 Vermessung und Kataster.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1 In den Baugebieten mit einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 9,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone), an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Haupteingang orientiert ist.

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

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)
Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Carports und Garagen dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB) und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (südliche und östliche Plangebietsgrenze) ist ein vierreihiger Gehölzstreifen aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Schlingpflanzen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzulegen und nach naturnahen Kriterien zu unterhalten.

6.2 Für als Einfriedungen angepflanzte Hecken werden Pflanzenarten aus der Pflanzenliste im Anhang empfohlen.

6.3 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind als Maßnahmen zum Ausgleich für den durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft und das hierdurch entstehende ökologische Defizit, im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, 25 Baumscheiben von je 8 qm Größe anzulegen und 25 Straßenbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

7.0 Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51 a LWG i.V. mit § 9 (4) BauGB
Das auf den Privatgrunnstücken anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (Hinweise zur Versickerung sind dem Gutachten von Prof. Dr. Dieler + Partner GmbH vom 15.04.2002, das im Sadtplanungsamt eingesehen werden kann, zu entnehmen).
Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlagen ist Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

8.0 Bepflanzung der Privatgrundstücke
Zur Minimierung des durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft und das hierdurch entstehende ökologische Defizit, sind mindestens 10 % der nicht bebauten Freiflächen der Baugrundstücke gemäß den Pflanzenlisten im Anhang zu bepflanzen und es ist je Grundstück ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege
Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich archäologische Relikte im Boden erhalten haben. Verdichtete Hinweise hierauf gibt es nicht. Damit jedoch mögliche Erkenntnisse nicht undokumentiert verloren gehen, ist der Beginn von Erdarbeiten mit dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (RAB), Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) frühzeitig abzustimmen.
Weiterhin ist sicherzustellen, dass der Außenstelle Nideggen, die Möglichkeit eingeräumt wird, die Erdarbeiten zu überwachen, und im - aus fachlicher Sicht - notwendigen Umfang wissenschaftlich zu begleiten. Dem RAB ist eine den Befunden angemessene Frist für die Bearbeitung einzuräumen. Die Bewertung der Angemessenheit ist abhängig von der Qualität und Erhaltung der archäologischen Relikte sowie deren wissenschaftlicher Bedeutung. Den Mitarbeitern des RAB ist während der Durchführung der Erdarbeiten jederzeit ein Betretungsrecht einzuräumen. Entschädigungsansprüche für entsprechende Verzögerungen werden nicht geltend gemacht.

2.0 Baugrundverhältnisse
Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

3.0 Grundwasser
Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

4.0 Kampfmittelräumdienst
Das Plangebiet wurde im Auftrag der Bezirksregierung Köln durch den Kampfmittelräumdienst zum größten Teil geräumt und ist insoweit als Kampfmittelfrei anzusehen. Auf Grund der durchgeführten Überprüfungen bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken gegen die geplante Durchführung der Baumaßnahme. Eine Gewähr wird hierfür jedoch nicht übernommen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten einzustellen und ist die Bezirksregierung Köln, Zeughausstraße 2 - 10, 50667 Köln, Tel. 0221/147-3860; Fax. 0221/147-3869 zu benachrichtigen.
In den wegen Aufwuchs etc. nicht überprüfbaren Teilflächen des Plangebietes sind Erdarbeiten bzw. die Freilegung des Geländes mit Vorsicht auszuführen, damit eine Nachsuche erfolgen kann. Die Bezirksregierung Köln ist entsprechend zu benachrichtigen.

5.0 Vorhandene Erdleitungen
Im Bereich der westlichen Straßenseite der Militscher Straße, der südlichen Straßenseite der Rigaer Straße und der Erschließungsstraße F befinden sich Erdleitungen und Kabelverteilerschränke der RWE-Net, die durch Neuordnung der Verkehrsflächen künftig innerhalb von Privatgrundstücken liegen werden. Der Bestand der Anlagen ist durch die jeweiligen Erwerber der Flächen sicherzustellen.
Bis an den Rand des Planungsgebietes im Bereich der Rigaer- und der Militscher Straße sind Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom verlegt, deren genaue Lage beim Bezirksbüro Netze der Deutschen Telekom AG, Außenstelle Euskirchen, Frauenberger Straße 152, 53879 Euskirchen, erfragt werden können. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie dessen Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen, ist die frühzeitige Abstimmung, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Düren, Bezirksbüro Netze Düren, Walzmühle 3, 52349 Düren erforderlich.

6.0 Bodenverunreinigungen
Örtlich besteht die Geländeoberfläche im Bereich vorhandener Wege anstelle von Mutterboden aus einem angefüllten Gemisch aus kiesigem Lehm mit untergeordneten Ziegelbruchanteilen, das bis 0,9 und 1,1 m unter Flur reicht. Wegen der Fremdanteile (Ziegelbruch) muss dieser Boden vom übrigen (gewachsenen) Aushub bei der Deponierung separiert werden.Organoleptische Hinweise auf Konzentrationen an umweltrelevanten Inhaltsstoffen bestehen nicht.

7.0 Versickerung
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Euskirchen über die Stadt Euskirchen einzuholen.

Pflanzenlisten:
Ökologisch gleichwertige Alternativen sind zulässig

Strassenbäume:
Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Chin. Wildbirne	(Pyrus calleryana 'Chanticleer')
Baumhasel	(Corylus colurna)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Einblättrige Robinie	(Robinia pseudacacia 'Unifoliola')
Winterlinde	(Tilia cordata 'Greenspire')
Schnurbaum	(Sophora japonica)

Pflanzungen für die Privatgärten sowie Pflanzungen innerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens, Hochstämme, Bäume :
Qualität 3 x v.,Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides, nur für den Pflanzstreifen)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus, nur für den Pflanzstreifen)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)

Obstbäume:
Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

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)

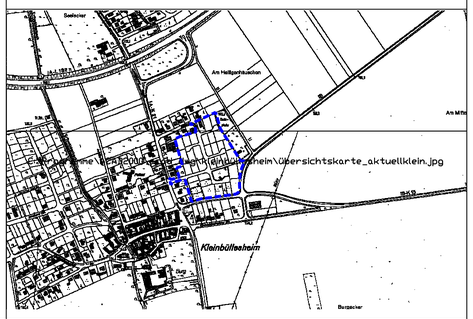
Sträucher:
Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe

Feldahorn	(Acer campestre)	Falscher Jasmin	(Philadelphus coronarius)
Sommerflieder	(Buddleia davidii)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hartriegel	(Cornus alba)	Alpenbeere	(Ribes alpinum)
Roter Hartriegel	(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 Goldregen	(Laburnum anagyroides)	Gewöhnlicher Flieder	(Syringa vulgaris)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustum vulgare)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)		

Fassadenbegrünung

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

ÜBERSICHTSPLAN



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

Euskirchen, den 15.07.03 gez. Stolze -Kreisvermessungsrat-

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den 15.07.03

Planung

Entwurfsbearbeitung :

Euskirchen, den 15.07.03 gez. K.Jankowski -Architekt, Stadtplaner DWB-

ausgefertigt :

Euskirchen, den 15.07.03

Kopie

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

Euskirchen, den 29.09.03 gez. Reuter -Dipl.-Ing.-

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß §2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung von 26.06.2001 aufgestellt worden.

Euskirchen, den 27.03.03
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Zündorf
Technischer Beigeordneter

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 22.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 27.03.03
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Zündorf
Technischer Beigeordneter

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat am 01.10.2001 stattgefunden.

Euskirchen, den 27.03.03
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Zündorf
Technischer Beigeordneter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB am 30.04.2002 beteiligt.

Euskirchen, den 27.03.03
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Zündorf
Technischer Beigeordneter

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 von 28.04.03 bis 27.05.03 öffentlich ausgelegen.

Euskirchen, den 16.07.03
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Zündorf
Technischer Beigeordneter

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß §10 Abs. 1 BauGB von Rat der Stadt Euskirchen am 24.07.03 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 25.08.03
Der Bürgermeister

gez. Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB von 01.09.03 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) geändert durch Art.7 des Gesetzes von 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes von 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung von 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NV) in der Fassung der Bekanntmachung von 01.03.2000 (GVBl. NV S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GBBl. NV S. 439).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung von 25.06.1995 (GVBl. NV S. 926).

Gesetz über 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 von 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung von 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 von 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568).

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL KLEINBÜLLESHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR.8

JANKOWSKI **ARCHITEKTEN STADTPLANER** DWB
FÜRST-PÜCKLER-STRASSE 36
50935 KÖLN
T.0221.9404304
F.0221.4000106
jankowskiarchitekten@t-online.de
Mitglied AKNW Nr. A 16864 / S 90900

Köln, den 03.07.2003 gez. Karl Jankowski