

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

privat private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Feldgehölze/Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
Grenze Wasserschutzgebiet
W III B Wasserschutzzone III B
Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper
Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

Zeichen der Kartengrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
vorh. Bebauung

FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO in den 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.

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. 1,0 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 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

7.1 Baugrundstücke

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 und 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

Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Ilex aquifolium, Stechpalme
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus communis, Wildbirne
Quercus robur, Steileiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Sorbus aucuparia, Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Ansbacher Roter Apfelbirne
Augustsbirne
Baronsbirne
Bäumches Apfel
Bergische Dörriberne
Blumenbachs Birne
Bohnapfel
Boknapfel
Brauner Mataapfel
Bühler Frühzwetschgen
Conferece
Danziger Kantapfel
Dünissers Galbe Kornelkirsche
Doppette Phillips
Edelborsdorfer
Espenens Herrenbirne
Frühe aus Trevox
Frühe Zwetschge
Geflammer Kardinal
Geispitter
Gelber Bellefeur
Gelber Edelapfel
Gellers Butterbirne
General Tottleben
Goldparnäne
Graue renette
Graue Herbstrenette
Jakob Level
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Köstliche aus Charneux
Langer grüner Guldterling
Leipziger Rottichbirne
Luxemburger Renette
Nancy Mirabelle
Oberdiecks Renette
Ontario
Phillipsbirne
Purpurroter Cusinot
Rabau
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Winterrambur
Riesensböken
Rote Sternrenette
Roter Bellefeur
Roter Eiseraffel
Roter Trierer Weinapfel
Schafnase
Schneiders Späte Kornelkirsche
Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Boskop Schwarze Herbstkirsche
Signillisch
Wangenheims Frühzwetschge
Weißer Winterlockenapfel
Weißer Winterkavli
Winterbergamotte
Winterrambur
Zuccamaglio-Renette

7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Baum-, Strauchhecke anzulegen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen gleicher Art zu pflanzen. Zusätzlich sind vereinzelt Bäume gemäß den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages einzubringen.

Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x verschult, 80 - 120 cm hoch
Mindestpflanzqualität Bäume: 2 x verschult, 100-140 cm hoch
Pflanzverband Sträucher: 2 m x 2 m
Pflanzverband Bäume: 3 m x 3 m

Bäume
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus communis, Wildbirne

Sträucher
Cornus sanguinea, Blutorter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus, Faulbaum
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundrose

7.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen §§ 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

	Potentielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 + 50 %	3.850 qm	79 %
Öffentliche Verkehrsfläche neu	995 qm	21 %
Gesamteingriff	4.845 qm	100 %

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, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zweites Pumpen) 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 Bodendenkmalchutz

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Niedeggen, Zehntriftstraße 45, 52385 Niedeggen (Tel. 02425 / 9039-0 oder 7491; 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.

5.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

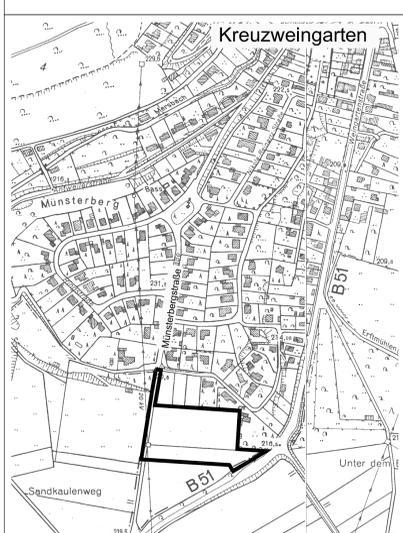
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen ist dem Mischwasserkanal zuzuführen in der Weingartenstraße (B 51) zuzuführen. Zwischenspeicher in Form von Zisternen zur Bewässerung der Gartenanlagen sind zulässig, aber mit dem Überlauf an die Regenentwässerung anzuschließen.

6.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Munsterfeld-Arlorf, die zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.



ÜBERSICHT M. 1: 5.000



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

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Euskirchen, den _____

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den _____
ausgefertigt:
Euskirchen, den _____

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

Beschluss zur Aufstellung
Der Aufstellungsgeschluss gemäß § 2 BauGB erfolgte aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom _____
Euskirchen, den _____

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am _____, ortsüblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am _____ stattgefunden.
Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am _____ beteiligt.
Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

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 _____ bis _____ öffentlich ausliegen.
Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

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

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2415) 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 Plänenhalts (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 NW) 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. 826)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 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. 1950)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S.1193ff).
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)

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL KREUZWEINGARTEN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 5
für den Bereich östlich der Münsterbergstraße,
angrenzend an die südliche Bebauung des
Grenzweges und nördlich der Bundesstraße B 51
Stand: 10. Juni 2005