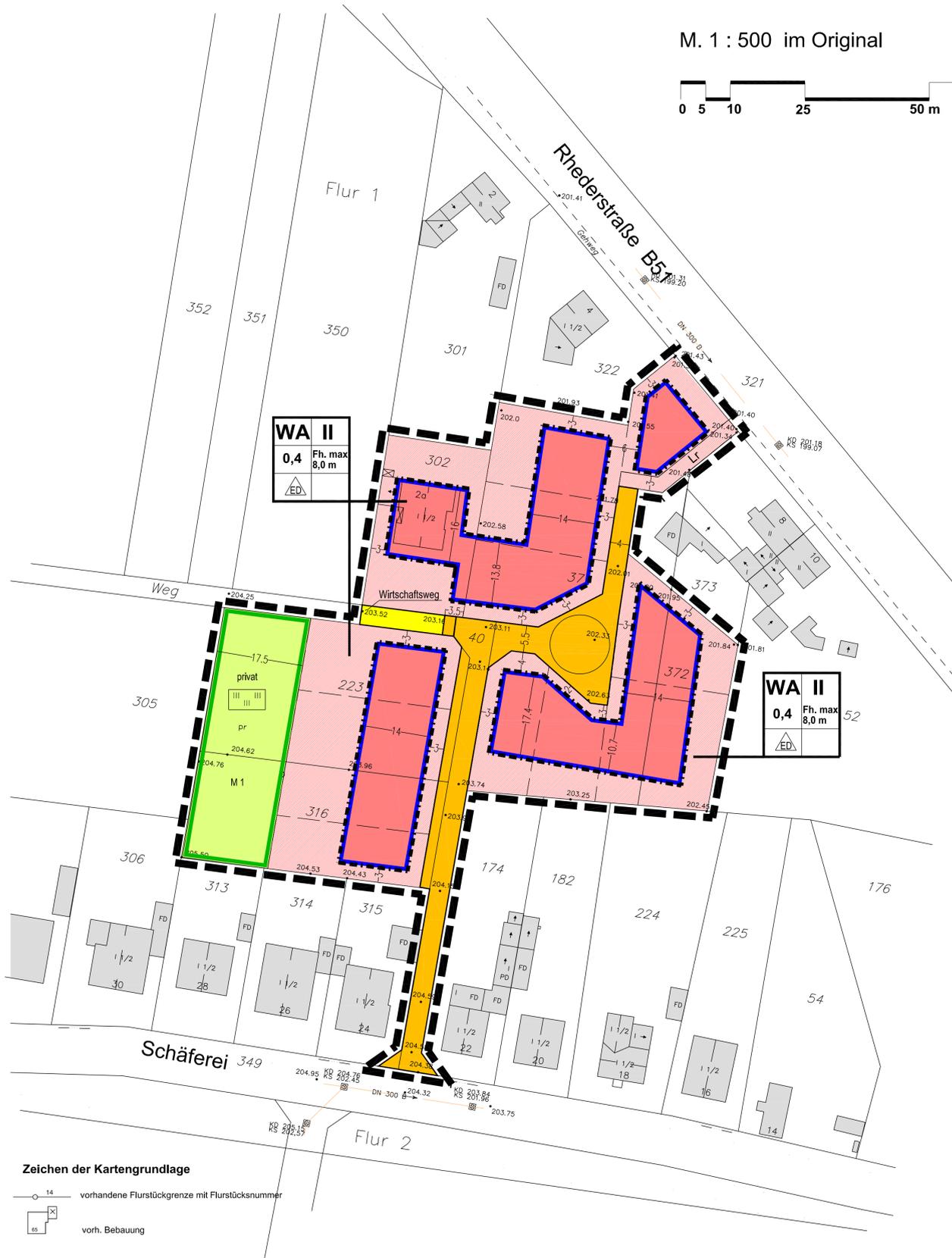


M. 1 : 500 im Original



WA II
0,4 Fh. max 8,0 m

WA II
0,4 Fh. max 8,0 m

Zeichen der Kartengrundlage

- 14 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 15 vorh. Bebauung

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 1 der Anlage zur PlanzV)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanzV 90)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse
Fh 8,00 m max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanzV 90)

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Nr. 6 der Anlage zur PlanzV 90)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Wirtschaftsweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9 der Anlage zur PlanzV 90)

Grünflächen privat
Zweckbestimmung
Gehölzwiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
M 1 Maßnahme vgl. textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen
(Nr. 15 der PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkerhungen zu treffen sind
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Firsthöhe darf 8,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Es wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Hauseingang orientiert ist.

3.0 Bauweise
Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

4.0 Stellplätze und Garagen
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 ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

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

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

Gehölzwiese (M1)
Innerhalb der festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Gehölzwiese, vorzugsweise aus Wildobstsorten (Hochstämme), gemäß der Pflanzenliste im Anhang anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 9 Hochstämme zu pflanzen. Der Erhalt von Gehölzen (Flurstück 223, Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 1) kann angerechnet werden.
Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m vorzusehen.

B. Hinweise

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

2.0 Kampfmittelräumdienst
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

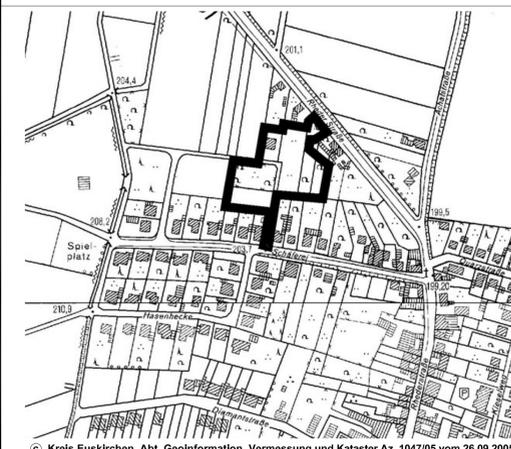
3.0 Erdbebenzonen
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Pflanzenliste:

- Hausgärten:**
Acer platanoides Spitzahorn,
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Crataegus laevigata 'Pauli's Scarlet' Rotdorn,
Crataegus lavalleyi 'Carrier' Apfeldorn,
Corylus colurna Baumhasel,
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche,
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere,
Quercus robur Stieleiche,
Quercus paetrea Traubeneiche
Tilia cordata Winter-Linde,
Tilia cordata 'Rancho' Winterlinde Rancho
Sorbus domestica Speierling
Sorbus aria Mehlbeere

- Wildobstsorten:**
Juglans regia 'Parisienne' Walnuß
Juglans regia 'Franquette' Walnuß
Sorbus domestica Speierling
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus aucuparia Edulis 'Eberesche
Castanea sativa Edelkastanie
Castanea sativa 'Bouche de Betizac' Esskastanie
Castanea sativa 'Brunella' Esskastanie

ÜBERSICHT o. Maßstab



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

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

Siegel

Euskirchen, den 07.05.2009

gez. A. Kluß
Öff. best. Vermessungsingenieur

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den 07.05.2009

gez. A. Kluß
Öff. best. Vermessungsingenieur

Planung

Entwurfsbearbeitung:

Euskirchen, den 07.05.2009

gez. U. Lanzerath
Dipl. Ing.

ausgefertigt:

Euskirchen, den 07.05.2009

gez. U. Lanzerath
Dipl. Ing.

Kopie

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

Euskirchen, den

Beschluss zur Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB erfolgte aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 03.05.2007.

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang vom 11.01. bis 18.01.2008

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 24.01.2008 stattgefunden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 06.05.2008 beteiligt.

Euskirchen, den 05.05.2009

Der Bürgermeister

gez. P. Zündorf
Techn. Beigeordneter

Beschluss des Entwurfs und Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05. bis 12.06.2009 öffentlich ausgelegt.

Siegel

Euskirchen, den 15.09.2009

Der Bürgermeister

gez. P. Zündorf
Techn. Beigeordneter

Erneute Auslegung

Die erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB fand in der Zeit vom 31.08.2009 bis 14.9.2009 statt.

Siegel

Euskirchen, den 15.09.2009

Der Bürgermeister

gez. P. Zündorf
Techn. Beigeordneter

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 24.09.2009 als Satzung beschlossen worden.

Siegel

Euskirchen, den 11.11.2009

Der Bürgermeister

gez. Dr. U. Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung am 26.11.2009 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Siegel

Euskirchen, den 07.12.2009

Der Bürgermeister

gez. Dr. U. Friedl

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. 12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GV.NRW. S. 644) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV.NRW. S. 708) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568 / SGV NRW 791) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2007 (GV.NRW. S. 226, 316) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1960, zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 274) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**Stadt Euskirchen
Bebauungsplan Nr. 6
Ortsteil Rheder, für Teilflächen des
Innenbereiches der Straße Schäferlei
und der Rhederstraße
Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 1**

_____ . Ausfertigung