

Eisenbahn
Gemarkung Kuchenheim
Fl. 12

Jupiterstraße K1

Gem. Gutachten vom 03.01.2002 bzgl. der Untergrundverhältnisse im Planstr. B wurde festgestellt, dass zum einen keine besonderen Grundverhältnisse vorliegen und zum anderen entgegen der bisherigen Annahme bis zu einer Tiefe von 3,0m unter Gelände kein Grundwasser anzutreffen ist. Die Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entfällt daher.

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 10 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE
Baugrenze § 23 BauGB
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSLINIEN
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
100m Freihaltezone
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN
Zweckbestimmung Elektrizität
Stromversorgungsleitung oberirdisch
Regenwasserableitung unterirdisch mit Schutzstreifen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrtsicht 70km/h)
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Außengebiet)

GESTALTUNGS- FESTESETZUNGEN
30° - 45° Dachneigung
Firschtungen

GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen
Zweckbestimmung öffentl. Spielplatz

BESTANDSANGABEN UND KARTEN-SIGNATUREN
Bestehende Wohngebäude
Flurnummer
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze geplant

GEODÄTISCHE ZEICHEN
Rechter Winkel 90 Grad
Winkelangabe, z.B. 45 Grad
Geradenheitszeichen
Parallelzeichen
Radienangabe, z.B. 6,00m

Änderung/Ergänzung nach Auslegung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 sind unzulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen im Keller bzw. Untergeschoss sind unzulässig.

1.3 Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Gebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die maximale Firsthöhe beträgt 8,0 m über dem Gelände. Die mittlere Höhe der Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Abgrenzung zur freien Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die privaten Grünstreifen zur freien Landschaft sind vollständig mit Hecken, Sträuchern und mindestens einreihigen Gehölzstreifen entsprechend der Artenliste 16 anzupflanzen.

1.6 Artenliste
Arten für die Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:
Bäume: Spitzahorn (Acer pseudoplatanus), Steleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Hanbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avia), Hasel (Corylus avellana), Handrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), Hanbuche (Carpinus betulus).
Sträucher: Spitzahorn (Acer pseudoplatanus), Steleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Hanbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avia), Hasel (Corylus avellana), Handrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), Hanbuche (Carpinus betulus).

1.7 Bordsteinrückenstufen und Böschungen
Es ist sicherzustellen, dass die Rückenstufen der Bordsteine auf Privatgelände kostenlos errichtet werden dürfen, weiterhin sind Aufschüttungen und Böschungen für Erschließungsmaßnahmen auf Privatgelände kostenlos zu dämmen.

1.8 Schutzstreifen unterirdische Leitungen
Der Bereich der Regenwasser-Abflussgräben darf nur mit nicht unterirdischen Nebengebäuden wie Carport, Gartenhaus, etc. bebaut werden.

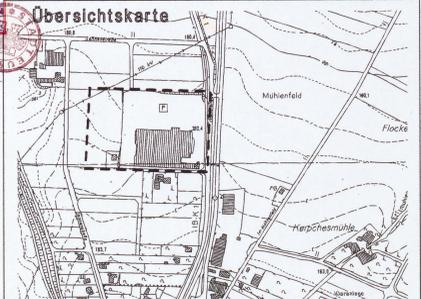
1.9 Sichtdreiecke (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Das in der Planzeichnung eingezeichnete Sichtdreieck ist von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen dürfen im Bereich des Sichtdreiecks eine Höhe von 0,60m über ausgebauter Erschließungsfläche an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochmasten, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

1.10 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Grundstückszufahrten zur K 1 sind unzulässig.

1.11 Nebenanlagen und Gartenhäuser (§ 14 BauGB)
Untergartene Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sind nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig, jedoch nur bis maximal 30cm überbauten Raum.

1.12 Empfehlungen und Hinweise
a) Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden, sowie Terrassen sollen versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind zum Beispiel wasserundurchlässige Verbundsteine, breittufig in Sand verlegte Pflaster, Rasengittersteine, etc.
b) Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei weniger als 5m unter Flur. Bei tieferliegenden Bauwerken sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Grundwasserentnahmen sind unzulässig.
c) Kammlinienführung
Für den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kammlinien vor.
Bei Aufbauten von Bauteilbindungen/Kammlinien während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kammlinienbetreiber zu verständigen.
d) Bodendenkmale
Aus Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenreste oder Zeugnisse historischer und pflanzlicher Lebens aus entgeschichteter Zeit sind gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Landschaft (Denkmalschutzgesetz) vom 03.11.1980 (IGL/Nr. 228/SIG/NW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden.
e) Das gesamte Plangebiet liegt in einem Ausgebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humose Bodenmaterial enthält. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verformung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet wird daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei der die Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
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.

DIP.-ING. HORST BELTER
ARCHITECT BDB
STADT- UND REGIONALPLANUNG
HOCHBAUPLANUNG, BAULEITUNG
JAHRESSTRASSE 56, 53879 EUSKIRCHEN TEL.: 0221 / 9220-0 FAX: 9220-1809 NOV 1992



STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL STOTZHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

ENTWURF gem. § 3 (2) BauGB

Stand: 27/08/01 M. 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 25.03.2002
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Euskirchen, den 25.03.2002
Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 19.02.2001
ausgeliefert:
Euskirchen, den 19.02.2001
Kopie
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Euskirchen, den

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 20.02.2001 aufgestellt worden.
Euskirchen, den 31.03.2001
Der Bürgermeister
Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.03.2001 ortsblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 31.03.2001
Der Bürgermeister
Bürgerbeteiligung
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 4 BauGB hat am 20.03.2001 stattgefunden.
Euskirchen, den 31.03.2001
Der Bürgermeister
Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.03.2001 ortsblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 31.03.2001
Der Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 02.05.2001 beteiligt.
Euskirchen, den 31.03.2001
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 02.04. bis 06.02.2002 öffentlich ausliegen.
Euskirchen, den 14.02.2002
Der Bürgermeister
Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 12.09.2002 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Euskirchen, den 12.09.2002
Der Bürgermeister

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 02.05.2002 als Satzung beschlossen worden.
Euskirchen, den 12.09.2002
Der Bürgermeister
Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 12.09.2002 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Euskirchen, den 12.09.2002
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 241) ber. 1998, 1999 I S. 137)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (IGBl. NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (IGBl. NW S. 429)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (IGBl. NW S. 929)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.1998 (BGBl. I S. 2694).
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (IGBl. NW S. 368)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (BGBl. I Nr. 48 vom 19.09.2001 S. 2250)