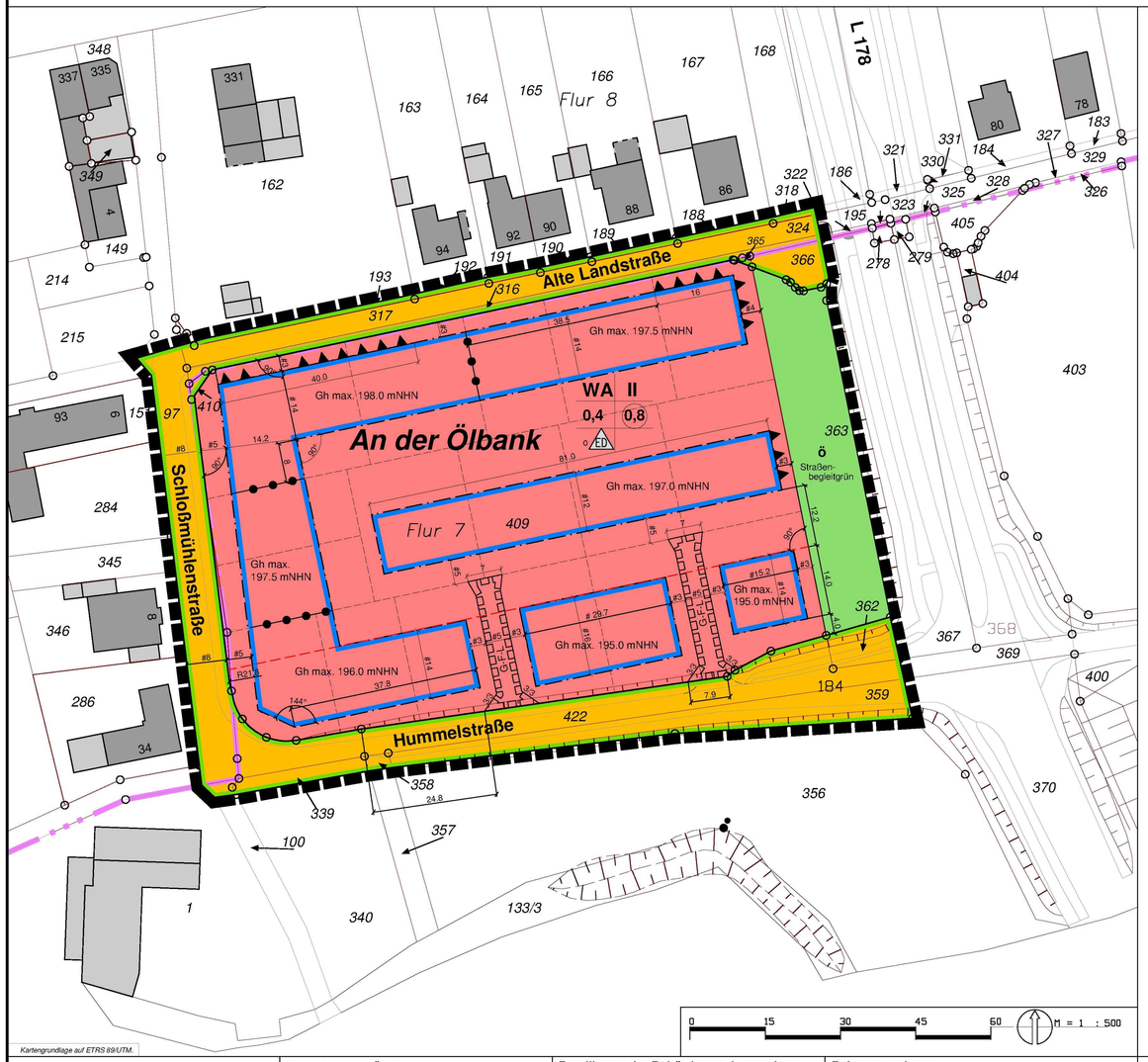
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 1. ÄNDERUNG



Kartengrundlage auf ETRS 89/UTM.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.

Euskirchen, den 08.12.2014

gez. Rang
Kreisvermessungsdirektor

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

Euskirchen, den 08.12.2014

gez. Schiefer
StadtOVerm. Rat

Planung

Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 28.11.2014

gez. U. Lanzerath

ausgefertigt:
Euskirchen, den 28.11.2014

gez. U. Lanzerath

Kopie

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

Euskirchen, den _____

Beschluss zur Änderung

Dieser Plan ist gem. § 1 (8) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 05.12.2012 aufgestellt worden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 09.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 08.12.2014
Der Bürgermeister
i.V.

Siegel

gez. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.01.2015 bis 05.02.2015 öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht gem. § 2a Bau GB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den 23.02.2015
Der Bürgermeister
i.V.

Siegel

gez. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.12.2014 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 23.02.2015
Der Bürgermeister
i.V.

Siegel

gez. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 05.03.2015 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 09.04.2015
Der Bürgermeister

Siegel

gez. Friedl

Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 11.04.2015 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 27.04.2015
Der Bürgermeister

Siegel

gez. Friedl

Dr. Uwe Friedl

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung1990- BauNVO) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 94).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 06.08.2009 (BGBl. I 2009, S.2543).
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568) (BGBl. I. 1991 S.58).

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Gh max. 194.0 mNHN — maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (mNHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

G-F-L — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger

LPB III — Bereiche bei denen bauliche Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm erforderlich sind (Lärmpegelbereiche vgl. textliche Festsetzungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellungen

vorhanden Gebäude

417 426 418 427 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

13,1 — Vermaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN).
Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

1.4 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauONRW) zulässig.

Vor geschlossenen Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den geplanten Neubauten werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW das resultierende Schalldämmmaß, entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (hier Lärmpegelbereich III) nach DIN 4109 einhalten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (R'w, res) gemäß der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich erfüllen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Raumarten			
Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R'w, res des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30

**soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.*

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen R'w,res der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

2. Kennzeichnung

2.1 Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

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 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd/-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.2 Artenschutz

Rodungs-/Fällarbeiten:
Zum Schutz der Vogelwelt sind Bäume und Sträucher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beseitigen.

Verlust von potentiellen Nahrungsräumen
Es wird empfohlen den Verlust des potentiellen Nahrungsraumes (Allerweltsarten) durch einen multifunktionalen artenschutzrechtlichen Ausgleich zu kompensieren. Dazu sind bei der Bepflanzung der verbleibenden Freiflächen im Plangebiet heimische Gehölze zu verwenden. Zusätzlich sollten Nisthilfen an den neuen Wohngebäuden angebracht werden.

Für die Pflanzung geeignet sind:

Sträucher:
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume, 2. Ordnung:
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus padus, Traubenkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche

3.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

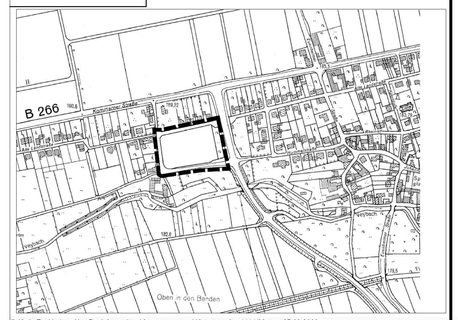
3.4 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, das Niederschlagwasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 30 l je m² angeschlossener Grundfläche aufweisen. Bei Einhaltung der in der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung enthaltenen Speichervolumina reduziert sich die Niederschlagswassergebühr.
Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation einzuleiten.

3.5 Grundwasserstände

Der Erftverband Bergheim weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

Übersichtskarte



© Kreis Euskirchen Abt. GeoInformation, Vermessung und Kataster Az. 1111/09 vom 25.03.2009

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
1. Änderung

Bereich zwischen Hummelstraße, Schloßmühlenstraße und alte Landstraße

im Verfahren gem. § 13a BauGB

M. 1 : 500

D:\Speicherordner\Zukitcher\Euenheim-Hummelstraße\Neuer Ordner\Offenlage\Euenheim_Satzung.dwg