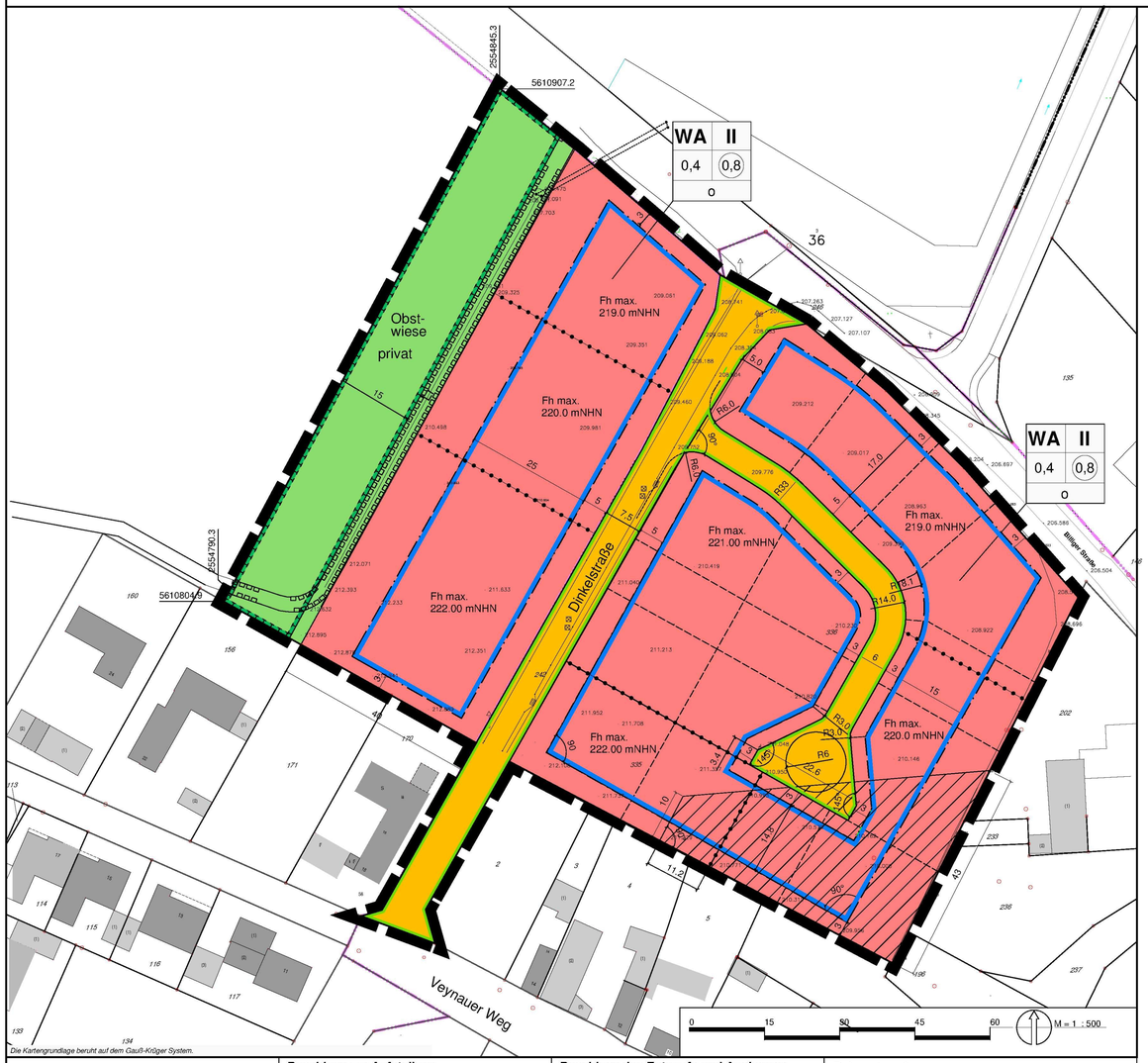
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL BILLIG

BEBAUUNGSPLAN NR. 5



Die Kartengrundlage beruht auf dem Gauß-Krüger System.

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)

Fh max. 194.0 mNHN — maximal zulässige Firsthöhe über Normalhöhennull (mNHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bereich der durch Geruchimmissionen aus einer Rindermasthaltung belastet ist (bedingte Festsetzung gem. Textteil)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Euskirchen (Entwässerungsgraben)

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Firsthöhen)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

417 | 426
418 | 427 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

19,1 — Vermaßung

210,146 — vorh. Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN)

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

Höhe der baulichen Anlagen
Die zeichnerisch festgesetzten Firsthöhen 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 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften des Landesbauordnung (BauONRW) zulässig.
Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Carports bzw. Stellplätze sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen 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 m³ zulässig.

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

Je Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt 14 Stück hochstämmige Obstbäume (Wildobst: Wildbirne, Wildapfel, Eberesche) anzupflanzen.
Die Hochstämme sind mit Dreibock und in Baumschulqualität (StU 10-12 cm) fachgerecht zu pflanzen.

1.6 Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) Satz 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung schraffiert ausgewiesenen Fläche im Südosten des Plangebietes ist eine Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn die vorhandene Rindermasthaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Haferstraße 5 eingestellt wird.

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

3.2.1 Baufeldfreimachung

Grundstücke, die im Eingriffsgebiet bebaut werden sollen, sind ab spätestens Anfang März des jeweiligen Jahres vegetationsfrei zu halten. Bei einer längeren Stilllegung und aufwachsender Vegetation ist mit der Ansiedlung verschiedener Vogelarten zu rechnen. Ist eine zügige Bebauung nicht möglich, muss die Eingriffsfläche durch das Installieren von Vogelscheuchen (Flatterbänder an Stangen) oder manuell/mechanisch wöchentlich gestört werden (Ablaufen, Befahren mit Traktor etc.).

3.2.2 Ersatzhabitate für das Rebhuhn

Es ist davon auszugehen, dass das Eingriffsgebiet durch das Rebhuhn zumindest als Ruhestätte im Sinne des Gesetzes genutzt wird und einen Teilebensraum der Art darstellt. Um die ökologische Funktion dieses Teilhabitats aufrecht zu erhalten, müssen im Rahmen von CEF-Maßnahmen Ersatzlebensstätten geschaffen werden.
Hierzu stehen die unmittelbar im Westen angrenzenden Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 7.700 qm zu Verfügung. Zunächst ist ein rund 15 Meter breiter, 1.730 qm großer, extensiv genutzter Grasstreifen mit Obstgehölzen als Eingrünung und Sichtschutz vorgesehen. Die Wiese kann als Deckung für Rebhühner fungieren und darf nicht vor dem 1.08. gemäht werden. Eine angrenzende, rund 6.000 qm große, derzeit als Intensivacker genutzte Fläche, ist als Schwarzbrache zu entwickeln.
Hierzu ist der Bereich jährlich bzw. alle zwei Jahre durch Grubbern, Fräsen oder Pflügen von der Vegetation zu befreien (September-Februar). Der im Frühjahr aufkommende Bewuchs mit Ackerwildkräutern ist zu belassen. Der Einsatz von Düngemitteln und Biociden ist untersagt. Um den Insektenreichtum als Nahrungsgrundlage des Rebhuhns zu fördern sowie aus optischen Gründen, können streifenförmige Blütenmischungen eingesät werden (s. Anwenderhandbuch Vertragsnaturschutz (LANUV 2012) oder www.rieger-hofmann.de; z. B. Mischung mit autochthonem Saatgut „22 Wildacker“).

Grundsätzlich ist eine Rotation der Maßnahmen auch in andere Flächen möglich. Um zumindest die theoretische Erreichbarkeit für das Rebhuhn weiter zu gewährleisten, soll die Fläche nicht weiter als 2 Kilometer vom Eingriffsgebiet entfernt liegen.

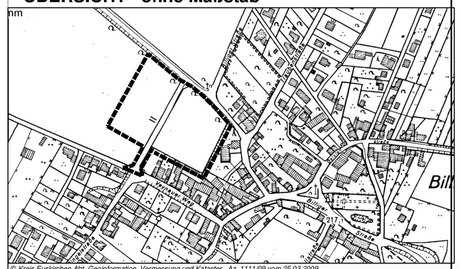
3.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt 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 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Billig erfolgt über eine Trennkanalisation. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen ist dem Niederschlagswasser-/Regenwasser-Kanal zuzuführen.

ÜBERSICHT ohne Maßstab



© Kreis Euskirchen Abt. Geoinformation, Vermessung und Katester Az. 1111/09 vom 25.03.2009

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

Euskirchen, den 28.11.2014 — gez. Kluß (ÖBVI)

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

Euskirchen, den 28.11.2014 — gez. Kluß (ÖBVI)

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 Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 11.12.2013 aufgestellt worden.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 26.03.2015
Der Bürgermeister — Siegel
i.V.
gez. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Rahmen einer Bürgerversammlung am 24.03.2014 statt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2014 durchgeführt.

Euskirchen, den 26.03.2015
Der Bürgermeister — Siegel
i.V.
gez. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 09.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2015 bis 05.02.2015 öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.01.2015 durchgeführt.

Euskirchen, den10.02.2015
Der Bürgermeister — Siegel
i.V.
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 21.05.2015
Der Bürgermeister
Siegel
gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 23.05.2015 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 02.06.2015
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).

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL BILLIG

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

für den Bereich Dinkelstraße

M. 1 : 500

D:\Speicherordner\Dublicher\Dinkelstraße\Neuer Ordner\Neuer Ordner\Billig_Dinkelstraße_Satzung.dwg