



- Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
 - Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 566), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1934 (GV NRW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV NRW S. 688) und daraus folgende Satzungen.
- LEGENDE**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 0,4 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl
TH 183,00 maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen in m über NNH
FH 187,00 maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen in m über NNH
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- 2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- öffentliche Verkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Mischungsprinzip
Fuß- und Radweg
Wirtschaftsweg
öffentliche Parkfläche
Verkehrsgrün
Standort für Müllbehälter am Abholtag
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
- Fläche für Versorgungsanlage
Elektrizität (Trafo) Abfall (Wertstoffcontainer)
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielplatz
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen und Nachrichtliche Übernahmen**
- Leitung unterirdisch, Wassertransportleitung
Leitung unterirdisch, Gastransportleitung
mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche
Straßenachse mit Hauptpunkt, laufende Nummer
Anpflanzung von Straßenbäumen als Gestaltungsbeispiel
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 1 Planungsrechtliche Festsetzung**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gem. § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- 2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 In Bereichen mit festgesetzter abweichender Bauweise müssen Gebäude jeweils an die westliche Grundstücksgrenze des benachbarten Baugrundstücks bauen.
- 3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 18 BauNVO)**
- 3.1 Die maximal zulässige Höhe der Fußbodenebene (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenebene der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittellinie.
- 3.2 Die Fußbodenebene des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
- 3.3 Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.
- 4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**
- 4.1 Garagen und Carports müssen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.
- 4.2 Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m² umbauten Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.
- 4.4 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.
- 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" (Grünzug), Maßnahmenfläche A1**
- 5.1.1 Die Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen:
- | Gräser | | kg/ha |
|-----------------------|-----------------------|-------|
| Rotschwingel | Festuca rubra | 4,0 |
| Wiesen-Rispengras | Poa pratensis | 3,0 |
| Wiesen-Schwingel | Festuca pratensis | 10,0 |
| Wiesen-Lieschgras | Phleum pratense | 5,0 |
| Wiesen-Fuchsschwanz | Aloupecurus pratensis | 3,0 |
| Glattthafer | Arrhenatherum elatius | 5,0 |
| Goldthafer | Trisetum flavescens | 4,0 |
| Leguminosen | | |
| Gewöhnlicher Hornklee | Lotus corniculatus | 2,0 |
| Sumpf-Hornklee | Lotus uliginosus | 1,0 |
| Kleiner Klee | Trifolium dubium | 1,0 |
| Rot-Klee | Trifolium pratense | 0,5 |
| Summe Leguminosen | | 4,5 |
| Summe Gesamt | | 38,5 |
- 5.1.2 Nach-Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes - 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standortes zu erfolgen.
- 5.1.3 Je 300 m² Grünfläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10% in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.
- 5.2 Öffentliche Grünfläche "Niederschlagswasserversickerung" / "Parkanlage", Maßnahmenfläche A2**
- 5.2.1 Die Versickerungsmulden sind mit einer Regelsaatmischung für Sickersrasen FF1202 einzusäen.
- 5.2.2 Die übrigen Freiflächen dieser Grünflächen sind mit der unter Punkt 5.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.
- 5.2.3 Nach-Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes - 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standortes zu erfolgen.
- 5.2.4 10% der Fläche sind mit Gebüsch gem. Anlage 2 zu bepflanzen.
- 5.2.5 Je 300 m² Fläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10% in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.
- 5.3 Private Grünfläche, Pflanzfläche A3**
- Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ist der Schutzstreifen der vorhandenen Gasleitung mit der unter Punkt 5.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen. Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Strauchpflanzungen sind unzulässig.
- 5.4 Private Grünfläche, Pflanzfläche A4**
- Innerhalb des flächigen Pflanzgebietes an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist pro Baugrundstück je ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum (Hausbaum) 2. Ordnung gemäß Pflanzliste A "mittelhohe Bäume" zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.5 Private Grünfläche "Parkanlage", Maßnahmenfläche A5**
- 5.5.1 Die Flächen sind mit der unter Punkt 5.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.
- 5.5.2 Nach Einsaat hat die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes - 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standortes zu erfolgen.
- 5.6 Öffentliche Grünfläche "Spielplatz", Maßnahmenfläche A6**
- Auf dieser Fläche sind randliche Heckenpflanzungen aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Stück je laufendem Meter als Heister 100-125 cm vorzunehmen. Der regelmäßige Schnitt der Hecken ist sicherzustellen. Die restlichen Freiflächen sind, soweit sie nicht für die Gestaltung des Spielplatzes erforderlich sind, mit einer Rasensaatmischung RSM 7 (Landschaftsrassen A Tab. 1 der RAS-LG2, DIN 18917) einzusäen.
- 5.7 Öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün", Maßnahmenfläche A7**
- 5.7.1 Die Flächen sind mit der unter Punkt 5.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.
- 5.7.2 Nach Einsaat ist die geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes, 1. Schnitt nicht vor dem 20. Mai, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September und keinerlei Düngung des Standortes zu erfolgen.
- 5.8 Private Grundstückseingrünung: Ausgleichsmaßnahme A 8:**
- Auf den in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot belegten Flächen ist eine durchgehende Eingrünung mit Gebüsch gemäß Pflanzliste B in einer Pflanzdichte von 2 Stück/m² zu realisieren. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 5.9 Straßenbäume**
- 5.9.1 Im anbaufreien Teilbereich der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind mindestens 16 hochstämmige Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., o.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.9.2 In den platzartigen Straßenaufweitungen sind an den im Plan dargestellten Standorten (Abweichung max. 3,0 m) hochstämmige Spitzahorn (*Acer platanoides*) der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., o.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.10 Stellplatzanlagen und Parkplätze**
- 5.10.1 Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste A je vier Stellplätze einzuzüchten.
- 5.10.2 Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und, in den ersten 3 Jahren, bei Verlust zu ersetzen.
- 5.11 Pflanzliste A**
- Baumarten (hohe Bäume)
- | | |
|---------------|---------------------|
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Silber-Eiche | Quercus robur |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Sommer-Linde | Tilia cordata |

- Baumarten (mittelhohe Bäume)**
- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Mindestpflanzqualitäten | |
| Baumarten: | |
| Stammhöhe | Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., o.B. |
| Heister | Höhe 150-200 cm |
- 5.12 Straucharten**
- | | |
|-------------------------|---------------------|
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Zweiflügeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundrose | Rosa canina |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Mindestqualitäten | |
| Straucharten: | |
| verpflanzte Sträucher | 2 x v., 100 cm |
- Kennzeichnung**
- 1 Baugrund**
- Das Pflanzgebiet 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 1 (Übergangsbereich). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- II Hinweise**
- 1 Straßenplanung**
- Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Darstellung von Straßenbäumen sind unverbindlich.
- 2 Bodenmerkmale**
- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Euskirchen, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSOst NW).
- 3 Kampfmittel**
- Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder die KGD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 5 Fernmeldeanlagen**
- Aufgrund vorhandener Fernmeldeanlagen, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes von Straßenverlegungen bzw. Straßenbaumaßnahmen betroffen sind, ist 6 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Düren, Bezirksbüro 62, davon in Kenntnis zu setzen.
- 6 Gasferneleitung**
- Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Gasferneleitungen Nr. 3/23/9 und Nr. 3/23/109 einschließlich Begleitkabel sind gemäß Ruhrgas AG folgende Nutzungen unzulässig:
- Die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel bzw. unmittelbar neben Ferngasleitungen
 - Die Einleitung aggressiver Abwässer
 - Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können (so sind z.B. Bepflanzungen und die Anlage von Kinderspielflächen nur eingeschränkt möglich; Ebenso ist der Bau eines Lärmschutzwalls und der Bau von wegen und Straßen nur nach vorheriger Abstimmung möglich).
- 7 Vegetationsschutz**
- Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

Katasternachweis

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Baum den 20.06.2012

Festlegung der städtebaulichen Planung

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

Baum den 16.05.2012

AUFSTELLUNG

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Beschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Euskirchen vom 13.03.2012 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt.

Der Beschluss wurde am 12.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit über die Möglichkeiten zur frühzeitigen Beteiligung an der Planung informiert.

Euskirchen, den 14.05.2012

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

2. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Benachrichtigung vom 16.05.2012 mit Frist von einem Monat durchgeführt.

Euskirchen, den 14.05.2012

OFFENLAGE

3. Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.05.2012 bis 10.07.2012 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 14.05.2012

PLANBESCHLUSS

4. Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung durch den Rat der Stadt Euskirchen am 14.05.2012 als Satzung beschlossen.

Euskirchen, den 14.05.2012

AUSFERTIGUNG

5. Dieser Plan wurde am _____ ausgefertigt.

Euskirchen, den _____

BEKANNTMACHUNG

6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB, durch die der Plan Rechtskraft erlangt, ist am _____ erfolgt.

Euskirchen, den 14.05.2012

Koordinaten der Achspunkte der öffentlichen Verkehrsflächen im ETRS 89/UTM

	Rechtswert	Hochwert
1	347003,63	5613074,01
2	347003,24	5612948,62
3	347090,32	5612867,98
4	347097,20	5612857,67
5	347052,53	5612829,47
6	347088,15	5612803,00
7	347099,31	5612735,46
8	347095,99	5612690,45
9	347040,91	5612689,68
10	347014,81	5612694,05
11	347006,44	5612691,14

Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000