



## ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,8 Geschoßflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - Fh 9,0 maximal zulässig Firsthöhe über Bezugspunkt (Straße)

- Bauweise, Baugrenzen**
- Baugrenzen (überbaubare Grundstücksgrenzen)
  - nur Einzelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche
  - Verkehrsflächenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung, Fußweg

- Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**  
(Nr. 15 der PlanzV 90)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (humose Böden) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
  - Sammelplatz Mülltonnen (Abholtag)

- Zeichen der Kartengrundlage**
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - vorh. Bebauung
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Parzellierungsvorschlag

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 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 Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudehöhe bei einer festgesetzten zweigeschossigen Bauweise auf max. 9,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudehöhe bei einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise auf max. 8,5 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

#### 4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO allgemein zulässig. Garagen und Carports dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Vor geschlossenen Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

#### 5. Nebenanlagen (gem. § 12 Nr. 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme innerhalb des Baugebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmelde technische Nebenanlagen.

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

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

#### 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Im Bereich dieser Gehölzflächen ist pro m<sup>2</sup> eine Pflanze der in der Qualität 1 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. Hochstämme sind mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche fachgerecht zu pflanzen.

#### Standortheimische Bäume (Auswahl):

- Acer campestre, Feldahorn
  - Acer platanoides, Spitzahorn
  - Sorbus aucuparia, Eberesche
  - Sorbus aria, Mehlbeere
  - Fagus sylvatica, Rotbuche
  - Crataegus laevigata, **Rotdorn zweigriffliger Weißdorn**
  - Prunus avium, Vogelkirsche
  - Malus sylvestris, Wildapfel
  - Pyrus communis, Wildbirne
  - Carpinus betulus, Hainbuche**
- #### Standortheimische Sträucher (Auswahl):
- Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
  - Corylus avellana, Hasel
  - Crataegus monogyna, eingriffliger Weißdorn
  - Prunus spinosa, Schlehe
  - Rosa canina, Hundrose
  - Sambucus racemosa, Traubenholunder
  - Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
  - Carpinus betulus, Hainbuche

### II. Kennzeichnung

#### 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 R (Gebietes mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

#### 2. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### III. Hinweise

#### 1. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfanlagen im Plangebiet. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn empfohlen. Erfolgreiche zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### 2. Artenschutz

Zum Schutz der Vogelwelt dürfen Bäume und Sträucher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beseitigt werden.

#### 3. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

#### 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-/Regenwasserkanal zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung für den Ortsteil Billig der Stadt Euskirchen vom 01.07.2005 einschl. Begründung zur Vorlage 136/2005 verwiesen.

#### 5. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nieddgen, Zahnthofstr. 45, 52385 Nieddgen, 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.

#### Ergänzung nach der Auslegung zu Pkt. 2

Es wird empfohlen an den neuen Gebäuden Nisthilfen für Vögel (z.B. für Sperlinge oder Meisen anzubringen).

### Übersichtskarte



© Kreis Euskirchen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Az. 1111/09 vom 25.03.2009

## STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL BILLIG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 6

für die Flurstücke 164 und 216 (tlw.)  
Flur 9, Gemarkung Billig  
(für einen Bereich der Weizenstraße)

M. 1 : 500

Kartengrundlage auf ETRS 89AJUTM.

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

Euskirchen, den 21.05.2014

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

Euskirchen, den 21.05.2014

**Planung**

Entwurfsbearbeitung:

Euskirchen, den 21.05.14

ausgefertigt:

Euskirchen, den 21.05.14

**Kopie**

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

Euskirchen, den 21.05.2014

**Beschluss zur Aufstellung**  
Dieser Plan ist gem. § 2 BauGB auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 21.05.2014 aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Euskirchen, den 21.05.2014

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 21.05.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 21.05.2014

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.05.2014 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 21.05.2014

**Beschluss als Satzung**  
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 23.10.14 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 24.02.15

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

Euskirchen, den 25.09.2014

**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 21.05.2014 bis zum 21.05.2014 öffentlich ausliegen. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den 25.09.2014

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 21.05.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 21.05.2014

**Bekanntmachung**  
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 21.05.2014 ist der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 21.05.2014

**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 (BauNutzungsverordnung 1990 - BauNVO) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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 25.06.1966 (GVBl. NW S. 526).

Gesetz über die Umweltauglichkeitsprüfung (UVP) 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. 569). (BGBl. I. 1991 S. 86).