Plangrundlage gefertigt durch:

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.- Ing. Heinz Rütz Dipl.- Ing. Frank Diefenbach
Ahrstraße 54, 53945 Blankenheim
Tel.: 02449 / 9525-0 FAX : 02449 / 9525-20

Stand: März 2007

Die Höhen beziehen sich auf NHN
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zur Zeit geltenden Fassung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Blankenheim, den

(Siegel)
Dipl.-Ing. Frank Diefenbach,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat am 07.03.2007 gem. §§ 2 (1) i. V. m. 1 (8) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Euskirchen, den 18.02.2008

(Siegel)
Zündorf -Technischer Beigeordneter-

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat am 07.03.2007 das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 19.06.2007.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 03.05.2007 auch zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltplanung beteiligt.

Euskirchen, den 18.02.2008

(Siegel)
Zündorf –Technischer Beigeordneter-

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.02.2008 bis 25.03.2008 öffentlich ausgelegen.

Euskirchen, den 6/6. 2008

(Siegel)
Zündorf –Technischer Beigeordneter-

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Euskirchen hat am 17.06.2008 dieser Bebauungsplanänderung zugestimmt und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Euskirchen, den 30.06.2008

(Siegel)
-Bürgermeister-

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ist am 07.07.-14.07.08 nach §10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanänderung mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 18.08.08

(Siegel)
-Bürgermeister-

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Änderungsbereiches wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, unter folgender Einschränkung:
Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die an sich gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung und sind damit unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), z.T. die Geschossflächenzahl (GFZ) und z.T. die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen gilt die jeweilige grundstücksseitige Bordsteinoberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage, gemessen an den Hauseingängen.

Die Festsetzungen für die einzelnen Baugebietsteile sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.3 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Die jeweils zulässigen Hausformen sind den Planeinschrieben in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.4 Stellplätze und Garagen

Garagen sind im Gebietsteil „WA1" innerhalb der gekennzeichneten Teilfläche mit Zweckbestimmung „Garagen (Ga)" zu positionieren. Auf den übrigen WA-Teilflächen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. § 15 BauNVO ist zu berücksichtigen.

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

1.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Bis auf den Gebietsteil „WA1" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Nebenanlagen

Änderung nach Auslegung:
Gartenhäuser sind nach § 14(1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30cbm zulässig. Zu den rückwärtigen Grenzen sind Gartenhäuser immer einzugrünen. Zu den Nachbargrenzen sind Gartenhäuser einzugrünen, wenn sie näher als 3,0m an der Grenze errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der westlichen Bauzeile wird ein ausreichender Schallschutz nur bis einschließlich des II. Geschosses (I. Obergeschoss) durch Lärmschutzanlagen (Erdwall) auf dem Gelände des nordwestlich angrenzenden, Plangebietes (BP 119 „Wellnessbad") gewährleistet.

Für die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen westlich der nördlichen Planstraße sind daher folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:

Oberhalb der II. Geschossebene (im Dachgeschoss) ist die Errichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen unzulässig.

1.8 Abgrabungen

Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unterhalb des ersten Vollgeschosses dürfen höchstens 30% der entsprechenden Gebäudeseite betragen; zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sie unzulässig.

1.9 Bodenversiegelung

Um die Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu begrenzen, sind gemäß § 9, Absatz 1 Nr. 20 BauGB Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.

1.10 Traufhöhe und Dachneigung (Festsetzungen nach § 9(4)BauGB i.V.m § 86 Landesbauordnung)

Im WA 2-Bereich wird die maximale Traufhöhe mit 6,8m festgesetzt. In diesem Bereich beträgt die maximale zulässige Dachneigung bei einer Traufhöhe bis zu 5,0m 38°, bei einer Traufhöhe zwischen 5,0m und 6,8m 20°.

2. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

2.1 Baugrundverhältnisse (Kennzeichnung gem. § 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Das Änderungsgebiet 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." Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2.1.2 Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist das Änderungsgebiet die Bodenart „Auengley – Brauner Auenboden" auf. Bei der Bebauung können daher ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich werden. Die einschlägigen Bauvorschriften sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung (BauONW) sind entsprechend anzuwenden.

2.2 Grundwasser, Hochwassergefährdung

2.2.1 Der natürliche Grundwasserspiegel kann nahe der Geländeoberfläche anstehen. Der Grundwasserstand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen bzw. wieder ansteigenden Grundwasserständen auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen sind.
Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

2.2.2 Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes, bei selteneren Ereignissen kann eine Betroffenheit jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

2.3 Bodenveränderungen / Bodenmaterialien

2.3.1 Wenn im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

2.3.2 Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³, hingewiesen.

2.4 Kampfmittelräumung

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- bzw. Kampfgebiet. Vor Beginn von Bauarbeiten wurde daher eine Absuchung des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst vorgenommen. Da dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass im Boden evtl. noch Reste von Kampfmitteln vorhanden sein könnten, gilt daher weiterhin der Hinweis, dass bei jeglichem Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

2.5 Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird ferner eine Gestaltungssatzung erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
2Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(0,6)	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
H	Höhe der baulichen Anlagen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenachse mit Stationierung / Höhenbezug

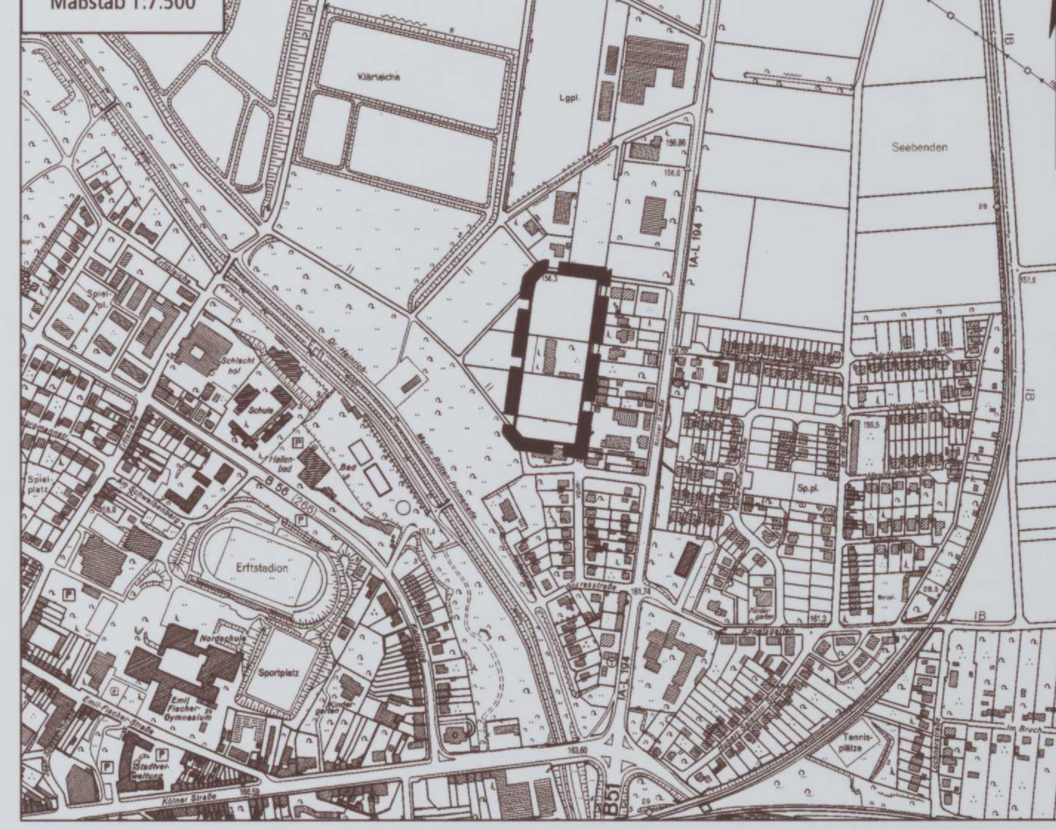
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes
Ga	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

----------	Vorgeschlagene Grundstücksteilung

ÜBERSICHTSKARTE
Maßstab 1:7.500



STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 54
4. Änderung

Maßstab 1:500

Bo Geo Bodenmanagement GmbH Geodatenservice
Ahrstraße 54, 53945 Blankenheim
Tel. 02449/7009, Fax 952520
www.bogeo.de info@bogeo.de