STADT EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 59

ORTSTEIL EUSKIRCHEN

2. ÄNDERUNG

PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 6 und 7 BauNVO)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- 1,0 — Grundflächenzahl
- (2,0) — Geschoßflächenzahl
- TH max — max. Traufhöhe über Normalnull

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- g — geschlossene Bauweise
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- 35° bis 45° — zul. Dachneigung der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstgrenze
- Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude

VERKEHRSFLÄCHEN, GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- GR/LR — Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und / oder der Versorgungsträger
- GFR/LR — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und / oder Versorgungsträger
- Durchfahrt im Erdgeschoß

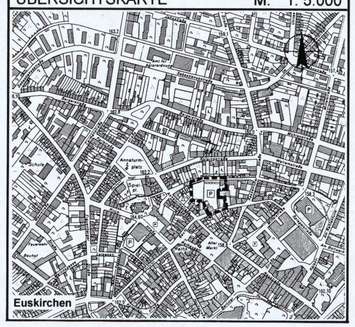
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- TGA — Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

ZEICHEN DER KATASTERUNTERLAGE

- 4541 — Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- vorh. Gebäude

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 5.000



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Vom den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a BauNVO.

1.2 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Vom den gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen: Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern.

1.4 Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.5 Im Kerngebiet sind gem. § 7 Abs. 4, Satz 1 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

2.1 Die max. Traufhöhe darf das in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Maß (TH max.) nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt wird die Höhe über Normalnull (NN-Höhe) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)

Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für Nutzungen, gem. § 19 Abs. 4, Satz 1 und 3 BauNVO (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 überschritten werden.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage (TGa) unterzubringen.

5. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gem. § 22 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Die nicht überbauten bzw. für Zugänge und Wege benötigten Dachflächen der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Von den Vegetationsflächen sind min. 20 % mit höher wachsenden Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Hierbei ist der Anteil von Nadelgehölzen auf max. 30 % zu beschränken.
Mindesten 30 % der Vegetationsflächen sind mit niedrigen flächig wachsenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.
Die verbleibenden Flächenanteile sind mit einer Raseneinsaat zu versehen.

6.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

HINWEISE:

1. Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst Bezirksregierung Köln, weist darauf hin, daß sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt jedoch im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im zukünftigen Baubereich ergeben sich lediglich Hinweise auf das Vorhandensein von Bombentrichtern. Zwecks Überprüfung wird eine baubegleitende Überwachung der Erdarbeiten empfohlen.

2. Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe an der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Im gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung sind daher (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
(vgl. Baugrundgutachten Ingenieurgeologisches Büro Kaiser-Kühn. Bonn vom 28.08.1991)

3. Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. < 3 m unter Flur zu erwarten.
Es wird daraif hingewiesen, das bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Tiefgaragen etc.) bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen sind unzulässig.

Der Umfang von Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit ist mit der ‚Unteren Wasserbehörde' abzustimmen.

4. Altlasten

In dem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich wurden auswesisch des Altlastengutachtens (Ergänzendes Altlastengutachten Ingenieurgeologisches Büro Kaiser-Kühn, Bonn, März 1993). Altlasten: insbesondere Kohlenwasserstoffbelastungen vorgefunden, welche den für die vorgesehene Wohnbebauung derzeit festzulegenden Wert von 500 mg/kg deutlich überschreiten.
Das Gelände ist daher im Rahmen einer gutachterlichen Begleitung unter Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf den erforderlichen Richtwert zu sanieren. Der belastete Boden ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

5. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns von Euskirchen liegt. Die mittelalterliche Bebauung zog sich entlang der Baumstraße. Nach Norden, zur Stadtmauer hin, befanden sich Gärten. Grabungen in mittelalterlichen Städten im Rheinland erbrachten auch in diesen Gartenarealen Befunde und Funde. Dabei handelte es sich um ältere Stadtmauern bzw. -Gräben, Siedlungsreste (Hausfundamente, Gruben, Brunnen u.s.w.) oder Handwerksbereiche. Da das Plangebiet jedoch im 19./20. Jahrhundert bebaut war, muß mit einer weitgehenden Zerstörung der mittelalterlichen Befunde gerechnet werden.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist eine Sachverhaltsermittlung durchzuführen, um die Planung mit den öffentlichen Interessen der Bodendenkmalpflege in Einklang zu bringen.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11.03.1980, hier insbesondere § 15 und § 16 DSchG - Anzeigepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern, wird hingewiesen.

6. Anforderungen des § 51a LWG

Aufgrund der Altlastensituation kann keine Versickerung/Verrieselung gem. § 51 a LWG erfolgen.
Eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein ortsnahes Gewässer scheidet aufgrund der Stadtkernlage aus.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

Nachrichtliche Übernahme

Stadt Euskirchen
Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 BauONW für den Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung, der Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen

~~SATZUNG~~

der Stadt Euskirchen vom.....

Der Rat der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom ..... aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 SGV, NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NW S. 1199) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1995 (GV NW S. 218, SGV NW 232) diese Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59, 2. Änderung, Ortsteil Euskirchen erlassen.

Diese Satzung beinhaltet § 1 bis § 6

§ 1

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59, 2. Änderung, Ortsteil Euskirchen.

§ 2

Die Satzung ist, soweit gemäß § 84 Abs. 1 BauONW zulässig, anzuwenden bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen und bei baulichen Neuanlagen.

§ 3

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf nur zwischen 35° und 45° betragen. Aneinander grenzende Gebäude müssen dieselbe Dachneigung haben.

Für Dachaufbauten gelten folgende Einschränkungen:

- sie dürfen in der Summe der Breite nicht mehr als 50% der Trauflänge aufweisen.
- die Einzelgaube darf nicht breiter als 3,0 m sein.

§ 4

Die Dächer dürfen nur mit dunkelroten bis dunkelgrauen Materialien gedeckt werden.

Ausnahmen für Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 6

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 2 - 4 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Ziffer 21 BauONW. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 BauONW mit einer Geldbuße bis zu [illegible]

~~Bekanntmachungsanordnung~~

Die vorstehende Satzung wird hiermit gemäß § 7 Abs. 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO) öffentlich bekanntgemacht. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung kann nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündigung der Satzung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn:

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgegeben worden,

c) der Stadtdirektor hat dem Ratsbeschluß vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Euskirchen, den

(Dickertz)

Geändert Beschluß des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 19. Aug. 1997

1. PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~zum Teil~~ eine Abzeichnung - ~~Vergrößerung~~ der Katasterflurkarte.
Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1962 im Maßstab 1: 500 durch Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). ~~Die Plan~~grundlage wurde - zum Teil - neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA 11) nach einer Teilmessung und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung ~~gem. Erg. Best. und Verm. Pkt ANW~~.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand - dem Zustand von 17.08.96

Euskirchen, den 18.10.97
Stadtbaudirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Euskirchen, den 18.10.97
Stadtbaudirektor

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den .....
Stadtbaudirektor

2. PLANUNG

Entwurfsbearbeitung

Euskirchen, den 17.09.97
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Stadtplanerin
Münsterplatz Straße 67
53879 Euskirchen
Tel. 0 22 51 - 6 28 92

ausgefertigt:

Euskirchen, den 17.09.97
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Stadtplanerin
Münsterplatz Straße 67
53879 Euskirchen
Tel. 0 22 51 - 6 28 92

3. KOPIE

Dieser Plan stimmt mit dem Original der Bebauungsplanänderung und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Euskirchen, den .....

4. BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB am 25.09.1996 beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich zu ändern.

Euskirchen, den 17.09.97
Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 17.09.97
~~Stadtdirektor~~ Technischer Beigeordneter

6. DARLEGUNG UND ANHÖRUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung am 22.10.96 und Anhörung vom .....

Euskirchen, den 17.09.97
~~Stadtdirektor~~ Technischer Beigeordneter

7. BESCHLUSS DES ENTWURFES UND AUSLEGUNG

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat aufgrund des Beschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 09.09.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.97 bis 21.10.97 öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung wurde am 15.09.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 22.10.1997
~~Stadtdirektor~~ Technischer Beigeordneter

8. BESCHLUSS ALS SATZUNG

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 18.12.1997 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 11.05.1998
Bürgermeister

9. ANZEIGE

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 11 BauGB am 02.06.98 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 10.08.1998 AZ: 35.2.21-61-32.98

Köln, den 20. Aug. 1998
Bezirksregierung / im Auftrag

10. BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung der angezeigten Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB ist am 27.08.98 erfolgt.

Euskirchen, den 26 AUGUST 1998
Bürgermeister

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 28.10.1996 (BGBl. I. S. 1546)

MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB - Maßnahmen$G$) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II. S. 885) und Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
(Landesbauordnung - BauONW) vom 7. März 1995, (GV NW S. 218)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), 22.04.93 (BGBl. I. S. 466) und 06.08.93 (BGBl. I. S. 1458).

STADT EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 59
2. ÄNDERUNG

Ortsteil Euskirchen
Bereich zwischen Baumstraße und Kirchwall

1. Ausfertigung M. 1: 500