STADT EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "ENGELBERT-GOEBEL-STRASSE"

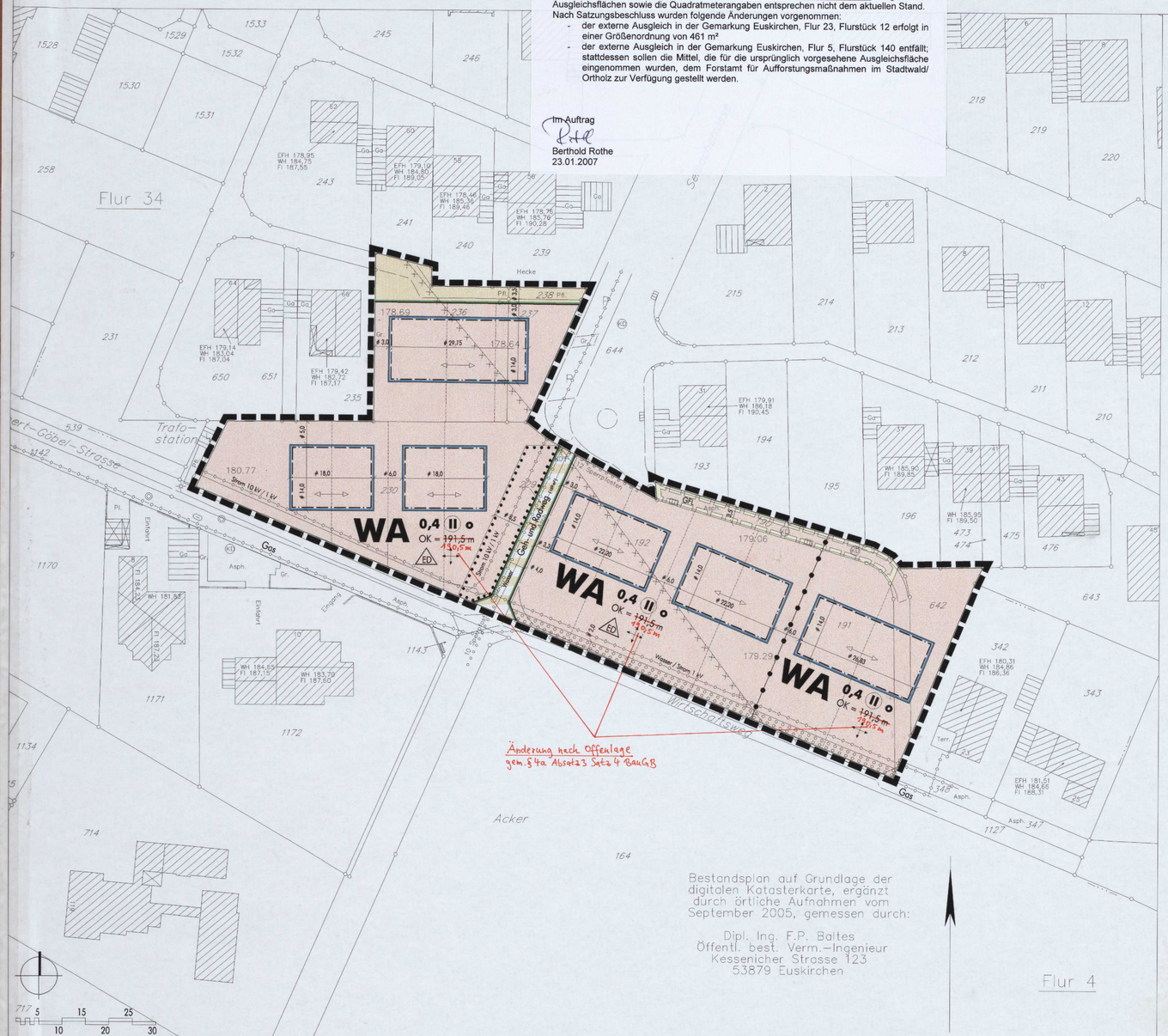
Stadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen — Bebauungsplan Nr. 115

Folgenden Hinweis bitte beachten:

Die in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.5 Externer Ausgleich aufgeführten Ausgleichsflächen sowie die Quadratmeterangaben entsprechen nicht dem aktuellen Stand. Nach Satzungsbeschluss wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- der externe Ausgleich in der Gemarkung Euskirchen, Flur 23, Flurstück 12 erfolgt in einer Größenordnung von 461 m²
- der externe Ausgleich in der Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 140 entfällt; stattdessen sollen die Mittel, die für die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsfläche eingenommen wurden, dem Forstamt für Aufforstungsmaßnahmen im Stadtwald/ Ortholz zur Verfügung gestellt werden.

Im Auftrag
Berthold Rothe
23.01.2007



Zeichenerklärung Planung

A: Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. GRZ = 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse - zwingend zwei Vollgeschosse
- OK = 191,5 m — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normal Null
- o — offene Baueweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze, maßgebend für die Lage der Baugrenzen ist die außenliegende Festsetzungslinie
- Stellung der baulichen Anlagen, Ausrichtung der Hauptbaukörper
- Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen (ED)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B: Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen

- Bereiche, die humoses Bodenmaterial enthalten (siehe Hinweis)
- # 10.0 — Bemaßung
- unterirdische Versorgungsleitung
- mögliche Grundstücksgrenze

Zeichenerklärung Bestand

- Vorhandene Gebäude Hausnummer Garage
- Überdachung Carport
- EFH 178,46 / WH 185,36 / FI 189,46 — Erdgeschossfußbodenhöhe Wandhöhe Firsthöhe
- Mauer
- Fahrbahnrand
- 240 — Flurstücksnummer, -grenze
- Flurgrenze
- vorhandene Höhenlage in Meter über Normal Null
- 178.59
- Hydrant, Regenwasserreinlauf
- Kanaldeckel, Wasserschieber
- Trafo, Straßenlaterne

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO].

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig in den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Fl.St.Nr. 230), in den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Fl.St.Nr. 191, 192) sowie innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Fl.St.Nr. 190) [§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO].

1.3 Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen dürfen nicht vor den nördlichen bzw. nordöstlichen Baugrenzen und deren Verlängerungen angeordnet werden [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

Bei Garagen ist ein Mindestabstand Von 5 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Fl.St.Nr. 238, 237), zum festgesetzten Geh-,Fahr- und Leitungsrecht (Fl.St.Nr. 190) und zur südlich angrenzenden Engelbert-Goebel-Straße einzuhalten (Stau- und Bewegungsraum vor der Garagenzufahrt) [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

Der seitliche Abstand der Garagen zum festgesetzten Geh- und Radweg (Fl.St.Nr. 229) und zur Selbachstraße (Fl.St.Nr. 644) muss in jedem Falle 1,5 m betragen (begrünter Randstreifen neben der Garage) [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden (z.B. Einliegerwohnungen, Zweifamilienhaus) [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB].

1.5 Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Bei Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten A und B zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Liste A
(Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, H = 100 - 150 cm)

Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Rotbuche (Fagus silvatica).

Liste B
(Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, H = 100 - 120 cm)

Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Feldahorn (Acer campestre), Schlehe (Prunus spinosa), Hartriegel (Cornus alba), Salweide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

An der südlichen Grenze der Fl.St.Nr. 191 und 192 (Grenze zur Engelbert-Goebel-Straße) ist eine im Mittel 2 m breite Gehölzpflanzung mit Pflanzen der Gehölzlisten A und B anzulegen (mindestens eine Pflanze pro 1,5 m²) [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB].

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Robinien an der südöstlichen Grenze des Fl.St.Nr. 230 (Grenze zum Geh- und Radweg) sind zu erhalten. Dafür ist ein 6,5 m breiter Grundstücksstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB].

Externer Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt Euskirchen bereitgestellten Flächen festgesetzt:

- Gemarkung Euskirchen, Flur 23, Flurstück 12 (1.106 m²)
- Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 140 (1.427 m²)

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die mit GFL bezeichneten Bereiche gilt:

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der Fl.St.Nr. 190, 191, 192 und 642 (alle Fl.St.Nrn. Gemarkung Euskirchen, Flur 34), Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger [§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB].

2. Hinweise

Archäologie

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthof 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 Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln, da der Bereich im ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet liegt. Der Kampfmittelräumdienst bittet mindestens 3 Monate vor Baubeginn um erneute Beteiligung, um Bauverzögerungen und ggf. Baustillegungen zu vermeiden.

Humose Böden

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auengebiet. Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserspiegel

Das Staatliche Umweltamt Aachen weist auf den relativ hohen Grundwasserstand im Plangebiet hin (1-3 m Flurabstand), der bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken berücksichtigt werden muss (Abdichtungsmaßnahmen). Weiterhin ist zu beachten, dass keine Grundwassersenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Leitungstrassen

Die Regionalgas Euskirchen GmbH & Co KG weist darauf hin, dass sich in der Engelbert- Goebel-Straße (Verlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen) und nördlich des Bebauungsplangebietes Gasleitungen befinden. Im Plangebiet befinden sich weiterhin eine Wasserleitung (DN 100) sowie Anlagen der RWE Rhein-Ruhr AG (1 kV- und 10 kV-Kabel). Die ungefähre Lage der Trassen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Regenwasserbewirtschaftung

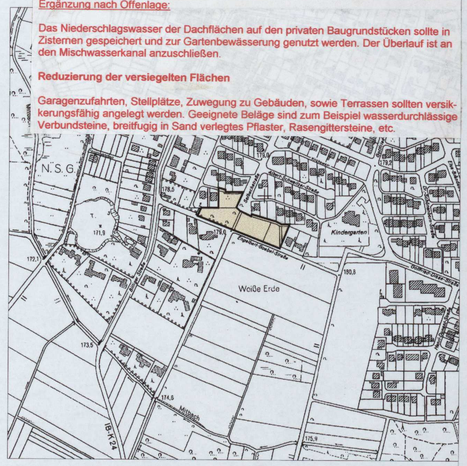
Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Ergänzung nach Offenlage:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Baugrundstücken sollte in Zisternen gespeichert und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Reduzierung der versiegelten Flächen

Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegung zu Gebäuden, sowie Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind zum Beispiel wasserdurchlässige Verbundsteine, breitfugig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc.



Bebauungsplan Nr. 115 Engelbert-Goebel-Strasse

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50

Stadt Euskirchen

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 16.08.06

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Euskirchen, den 16.08.06

Planung
Entwurfsbearbeitung: Prof. Ulrich Coersmeier GmbH
Köln, den 31/11/6

ausgefertigt:
Euskirchen, den 31/11/6

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 25.08.2005 aufgestellt worden.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 29.09.2005 stattgefunden.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 30.11.2005 durchgeführt.

Euskirchen, den 23.3.06
Der Bürgermeister
i.V.
Lindorf, Technischer Beigeordneter

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.06 bis 19.05.06 öffentlich ausgelegen.

Euskirchen, den 22.05.2006
Der Bürgermeister
i.V.
Lindorf, Technischer Beigeordneter

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 19.09.2006 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 31.10.2006
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom durch Aushang 06.11.06 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 7.11.2006
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 24.09.2004 (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 der Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

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 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1746)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) bekanntgemacht am 04.04.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193ff).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)