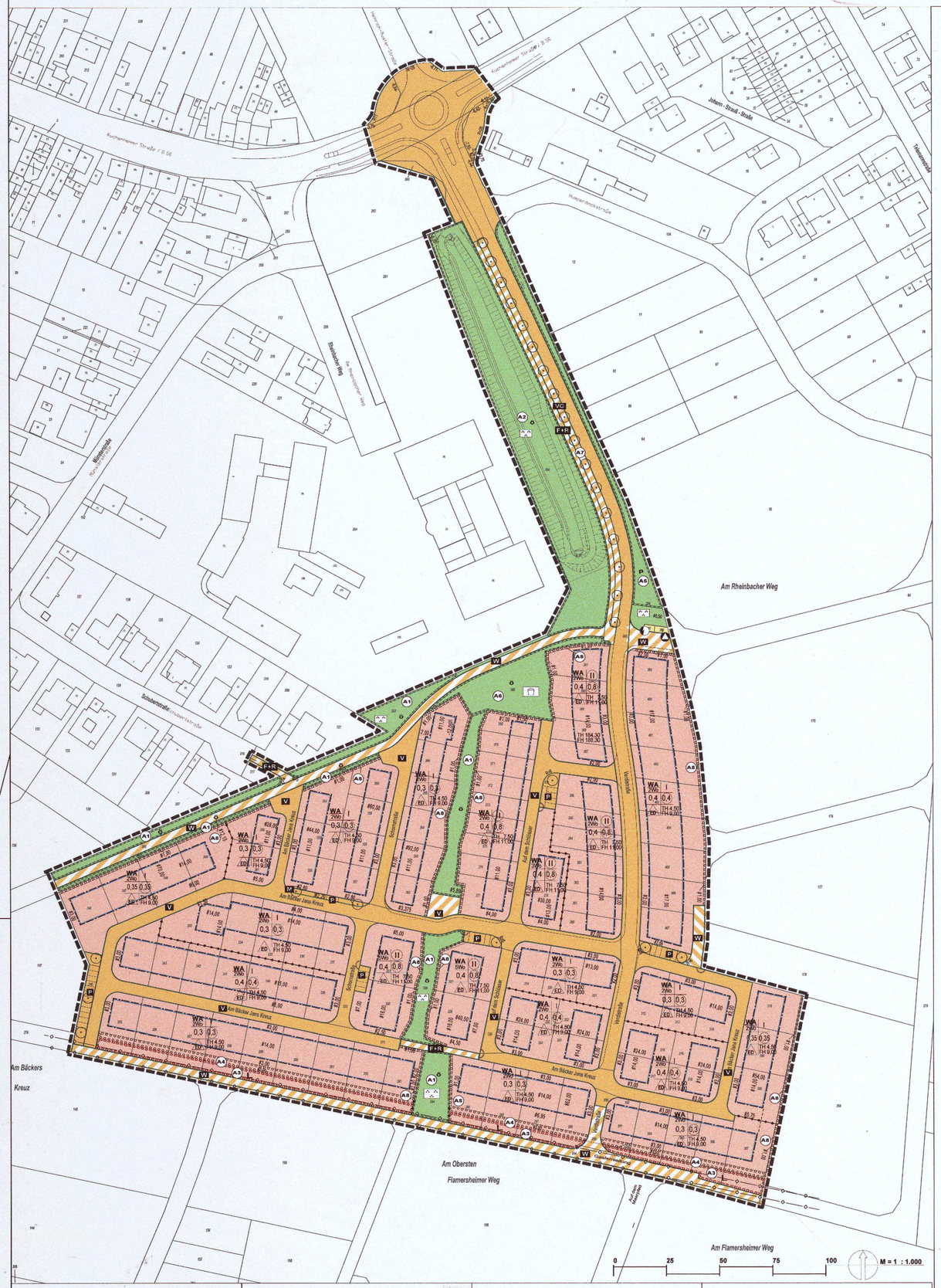
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL KUCHENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13a 2. ÄNDERUNG



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

Blankenheim, den 26.12.2014 F. Diefenbach ÖbVI

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

Bonn, den 26.12.2014 Dipl.-Ing. R. Thielecke

Planung

Entwurfsbearbeitung:
Bonn, den 26.12.2014

ausgefertigt:
Bonn, den 26.12.2014 Dipl.-Ing. R. Thielecke

Kopie

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

Euskirchen, den ___.___.____

Beschluss zur Änderung

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 9.12.2014 aufgestellt worden. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Bekanntmachung

Der Beschuss zur Änderung dieses Bebauungsplans wurde am 31.12.14 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 10.2.2015
Der Bürgermeister
i.V. Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 9.1.2015 bis 5.2.2015 öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den 10.2.2015
Der Bürgermeister
i.V. Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 9.1.2015 durchgeführt. Ihnen wurde eine Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 10.2.2015
Der Bürgermeister
i.V. Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 5.3.2015 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 24.4.2015
Der Bürgermeister
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 4.4.2015 ist der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 24.4.2015
Der Bürgermeister
Dr. Uwe Friedl

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) bekantgemacht am 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GV.NRW. 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 24.02.2010 (BGBl I Nr. 7 S.94)
Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 06.08.2009 (BGBl. I S. 2542)
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568) (BGBl. I 1991 S 58)

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

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 4,50 — maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen in m über NHN
FH 9,00 — maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen in m über NHN
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

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
V — Mischungsprinzip
F+R — Fuß- und Radweg
W — Wirtschaftsweg
P — öffentliche Parkfläche
VG — Verkehrsgrün
M — 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

p — private Grünfläche
ö — öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielplatz

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

A1 neu — 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

A8 neu — 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
Anpflanzung von Straßenbäumen als Gestaltungsbeispiel
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13a, 2. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1 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 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§9 (3) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen (TH/FH) beziehen sich auf die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird die Höhe der Straßenachse im Schnittpunkt mit der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.

2.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem nach 2.1 ermittelten Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

2.3 Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

3 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

3.1 Garagen und Carports müssen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.

3.2 Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.

3.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbauten Raum sind gem. §23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

3.4 Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

4 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. 20 u. 25 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" (Grünzug), Maßnahmenfläche A1

4.1.1 Die Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen:

		kg/ha
Gräser		
Rotschwingel	Festuca rubra	4,0
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis	3,0
Wiesen-Schwingel	Festuca pratensis	10,0
Wiesen-Lieschgras	Phlenum pratense	5,0
Wiesen-Fuchsschwanz	Alopecurus pratensis	3,0
Glatthafer	Arrhenatherum elatius	5,0
Goldhafer	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

4.1.2 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.

4.2 Öffentliche Grünfläche "Niederschlagswasserversickerung" / "Parkanlage", Maßnahmenfläche A2

4.2.1 Die Versickerungsmulden sind mit einer Regelsaatmischung für Sickerrasen FFL 2012 einzusäen.

4.2.2 Die übrigen Freiflächen dieser Grünflächen sind mit der unter Punkt 4.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.

4.2.3 10 % der Fläche sind mit Gebüschen gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen.

4.2.4 Je 300 m² Fläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.

4.2.5 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10% in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

4.3 Private Grünfläche, Pflanzfläche A 3

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ist der Schutzstreifen der vorhandenen Gasleitung mit der unter Punkt 4.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen. Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Strauchpflanzungen sind unzulässig.

4.4 Private Grünfläche, Pflanzfläche A4

Innerhalb des flächigen Pflanzgebotes 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.

4.5 Private Grünfläche „Parkanlage" (östlich der Anbindungsstraße), Maßnahmenfläche A 5

4.5.1 Die Flächen sind mit der unter Punkt 4.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.

4.6 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 Stck. 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 Rasenmischung RSM 7 (Landschaftsrasen A Tab. 1 der RAS-LG 2, DIN 18917) einzusäen.

4.7 Öffentliche Grünfläche " Verkehrsgrün", Maßnahmenfläche A7

4.7.1 Die Flächen sind mit der unter Punkt 4.1.1 aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen.

4.8 Private Grundstückseingrünung: Ausgleichsmaßnahme A 8:

Auf den in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot belegten Flächen ist eine durchgehende Eingrünung mit Gebüschen gemäß Pflanzliste B in einer Pflanzdichte von 2 Stück/m² zu realisieren. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

4.9 Straßenbäume

4.9.1 Im anbaufreien Teilbereich der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind mindestens 16 hochstämmige Sommerlinden (Tilia platyphyllos) der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., m. DB. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.9.2 In den platzartigen Straßenaufweitungen sind an den im Plan dargestellten Standorten (Abweichung max. 3. 0°m) hochstämmige Spitzahorne (Acer platanoides) der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x v., m. DB. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.10 Stellplatzanlagen und Parkplätze

4.10.1 Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste A je vier Stellplätze einzugrünen.

4.10.2 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.

4.11 Pflanzliste A

Baumarten (hohe Bäume)	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-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:

Hochstamm	Stammumfang 16-18 cm, 3xv., m.DB.
Heister	Höhe 150-200 cm

4.12 Pflanzliste B

Straucharten:	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten Straucharten:
verpflanzte Sträucher 2 xv., 100 cm

II HINWEISE

1 Straßenplanung
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Darstellung von Straßenbäumen ist unverbindlich.

2 Baugrund
Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T1. Die DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten ist zu berücksichtigen.

3 Bodendenkmale
Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Euskirchen, Untere Denkmal-behörde, 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 DSchG NW).

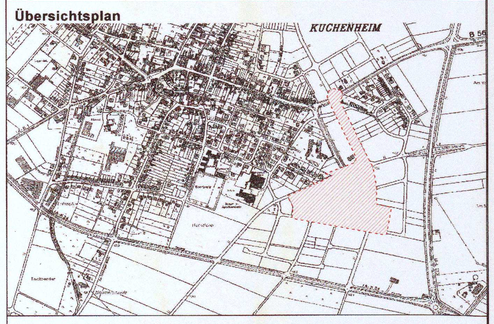
4 Kampfmittel
Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zeughausstraße 2 - 8, Köln) zu verständigen.

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 Gasfernleitung
Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Gasfernleitungen 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 über 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 Kinderspielplätzen 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.

Übersichtsplan



STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL KUCHENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13a
2. ÄNDERUNG

M. 1: 1.000