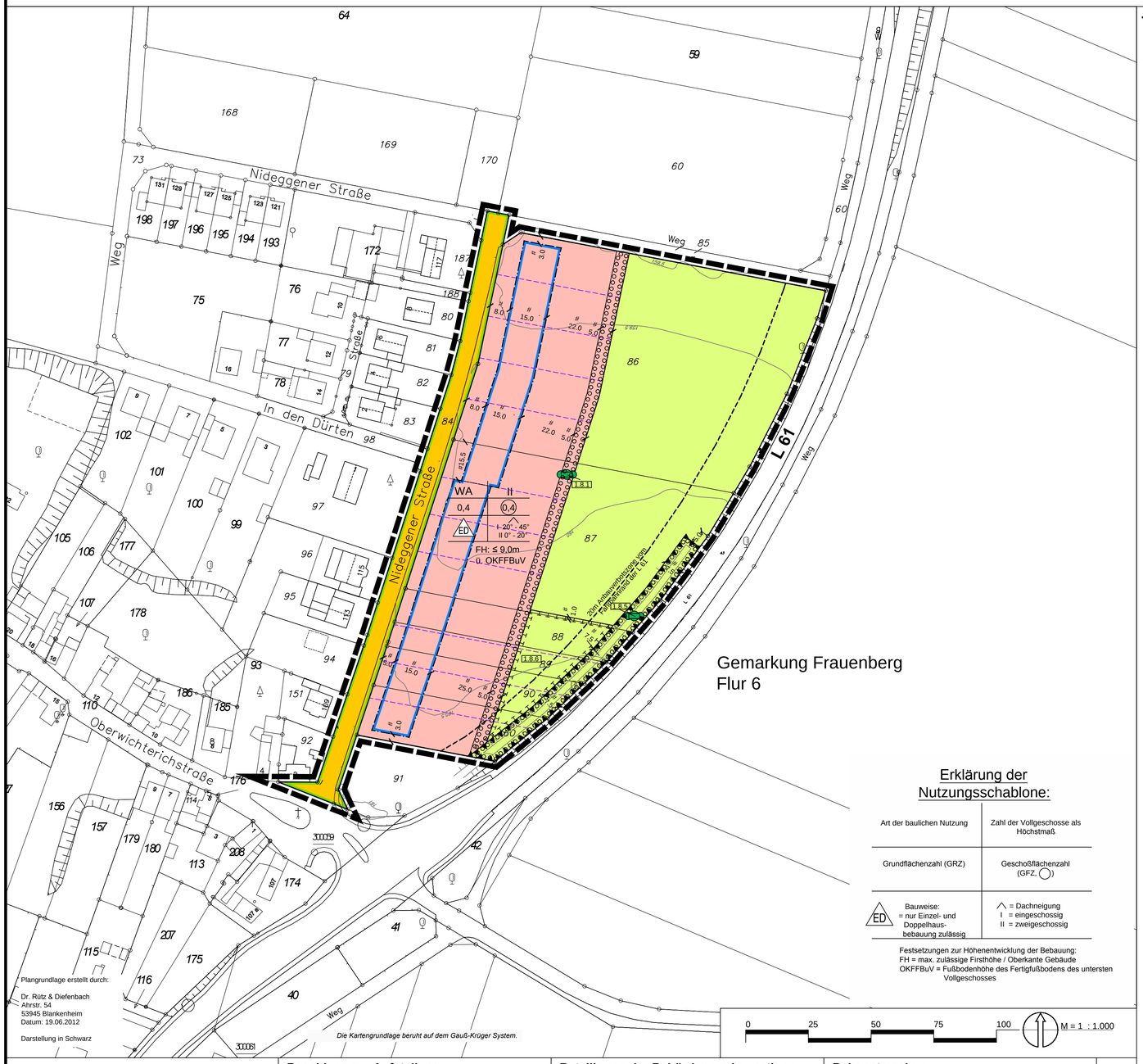
# STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL FRAUENBERG

# BEBAUUNGSPLAN NR. 4




Gemarkung Frauenberg
Flur 6

## Erklärung der Nutzungsschablone:

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ, ◯) |
| Bauweise: ED = nur Einzel- und Doppelhaus-bebauung zulässig | ⋀ = Dachneigung<br>I = eingeschossig<br>II = zweigeschossig |

Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung:
FH = max. zulässige Firsthöhe / Oberkante Gebäude
OKFFBuV = Fußbodenhöhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses

0 25 50 75 100 M = 1 : 1.000

*Die Kartengrundlage beruht auf dem Gauß-Krüger System.*

Plangrundlage erstellt durch:

Dr. Rütz & Diefenbach
Ahrstr. 54
53945 Blankenheim
Datum: 19.06.2012

Darstellung in Schwarz

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

Euskirchen, den 01.10.2013

gez. F. Diefenbach

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

Euskirchen, den 01.10.2013

gez. F. Diefenbach

## Planung

Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 01.10.2013

gez. F. Diefenbach

ausgefertigt:
Euskirchen, den 01.10.2013

gez. F. Diefenbach

## Kopie

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

Euskirchen, den _____

_____

## Beschluss zur Aufstellung

Dieser Plan ist gem. § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 19.06.2012 aufgestellt worden.Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Euskirchen, den 08.10.2013
Der Bürgermeister

Siegel

gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

## Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 09.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

## 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 04.11.2013 bis 04.12.2013 öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht gem. § 2a Bau GB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den 10.03.2014
Der Bürgermeister
i.V.

Siegel

gez. Knaup
Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.11.2013 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 10.03.2014
Der Bürgermeister
i.V.

Siegel

gez. Knaup
Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

## Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 20.03.2014 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 29.07.2014
Der Bürgermeister

Siegel

gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

## Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 02.08.2014 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 04.08.2014
Der Bürgermeister

Siegel

gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

## Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 20.06.2013 (BGBl. I. S. 1548).

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) 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 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 25.06.2005 (BGBl. I 2002., S. 1193ff).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

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).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche,Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes Immissionsschutzgesetz - BImSchG) bekanntgemacht am 26.09.2002 ! 3830. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 06.06.2007 (MBl. Nr. 29 S. 659).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**
Im Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlage bestimmt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone) an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Haupteingang orientiert ist.

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

**1.3 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 Einzel- und Doppelhäusern.

**1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**

1.4.1 Im WA-Gebiet 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.

1.4.2 Gartenhäuser sind nach § 14(1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30cbm zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme innerhalb des Baugebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

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

1.6.1 Auf der in der Planzeichnung entlang der L 61 festgesetzten Fläche für die Anlage von baulichen oder technischen Vorkehrungen zum Immissionsschutz ist ein Erdwall von mindestens 115m Kronenlänge und einer Mindesthöhe von 2,5 m anzulegen, der mindestens bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze der Parzelle 91 heranreicht.

1.6.2 Auf der der L61 zugewandten Gebäudeseite ist ein ausreichender passiver Schallschutz von schutzwürdigen Räumen oberhalb der EG-Ebene zu gewährleisten. Als Mindestanforderung sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 zu verwenden.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20)**

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, wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken) auszuführen.

**1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

1.8.1 In der entlang des Allgemeinen Wohngebietes dargestellten Fläche für Anpflanzungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist ein Gehölzstreifen aus lebensraumtypischen Gehölzen von Nord nach Süd anzulegen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze geeigneter Herkunft in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art im Abstand von 1x1m zu pflanzen. Je 15 m lfd. Pflanzstreifen ist 1 Laubbaum (Heister) zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste (Ziffer 1.8.4) zu entnehmen. Abgängige Gehölze sind binnen Jahresfrist fortlaufend durch solche der gleichen Art zu ersetzen.

1.8.2 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 1.8.4) anzupflanzen.

1.8.3 Für als Einfriedungen zu pflanzende Hecken sind ausschließlich geeignete Gehölze der Pflanzenliste (Ziffer 1.8.4) als Heckenpflanzen sowie zusätzlich Rotbuche (Fagus sylvatica) zu verwenden.

1.8.4 Pflanzenliste

Heister (Mindestpflanzgröße Heister (2xv, mB, 150-200 cm)):

| (z.B.) | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet" | Rotdorn als Hochstamm |
| Crataegus lavallei | Apfel-Dorn |
| Malus spec. | Zierapfel als Hochstamm |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus spec. | Zierkirschen als Hochstamm |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher (Mindestpflanzgröße 2xv, oB, Höhe 80-120 cm)

| (z.B.) | |
|---|---|
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Amelanchier ovalis | gewöhnliche Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

1.8.5 Der Lärmschutzwall (Erdwall) entlang der L 61 ist -umgehend nach Anschüttung- mit einer Bepflanzung zu versehen. In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anpflanzungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind einheimische, standortgerechte Gehölze geeigneter Herkunft zu Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art im Abstand von 1x1m zu pflanzen. Dabei sind mindestens fünf unterschiedliche Arten zu verwenden. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzenliste (Ziffer 1.8.4) zu entnehmen. Auf der der Nideggener Straße zugewandten Wallseite können mit gebotenem Abstand zu den Alleebäumen entlang der L 61 auch Wildobstbäume (Sorten der Ziffer 1.8.6) oder Heister (Ziffer 1.8.4) in die Pflanzung integriert werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.

1.8.6 Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung hochstämmige Wildobstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind robuste, ortstypische, pflegeleichte Arten und Sorten nachfolgender Liste gemäß der Empfehlungsliste des Landschaftsplanes/Empfehlungsliste des Kreises Euskirchen als Hochstämme (StU 8-10 cm) anzupflanzen und zu sichern, zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen:

| (z.B.) | |
|---|---|
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Malus domestica | Garten-Apfel |
| Pyrus pyraster | Holzbirne |
| Pyrus communis | Garten-Birne |

Die Bäume müssen einen Abstand von 8 x 8 m untereinander und zu anderen Bäumen haben. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall laufend jährlich zu ersetzen.

**2. Kennzeichnungen**

**2.1 Erdbebenzone (Kennzeichnung gem. § 9, Abs. 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 T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

**3. Hinweise**

**3.1 Kampfmittelräumdienst**

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass sich aus der Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld des Plangebietes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben.
Der Bereich der in Rede stehenden Maßnahme liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/ Kampfgebiet.
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland bei der BR Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel.: 0221-2292595 zu verständigen.

**3.2 Artenschutz**
Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

# ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

**FESTSETZUNGEN**
§ 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15 PlanzV90

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 4 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

FH ≤ 9,0m über OKFFBuV — maximale Gebäudehöhe in Meter

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

ED — Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise

**VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISIONSSCHUTZGESETZES**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen zum Immissionsschutz (Lärmschutzwall)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

z.B. 1.8.1 — Anpflanzung von sonstige Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Nr. 13.2 PlanzV90

jeweilige Ziffer der Textlichen Festsetzungen

z.B. 1.8.6 — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

jeweilige Ziffer der Textlichen Festsetzungen

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

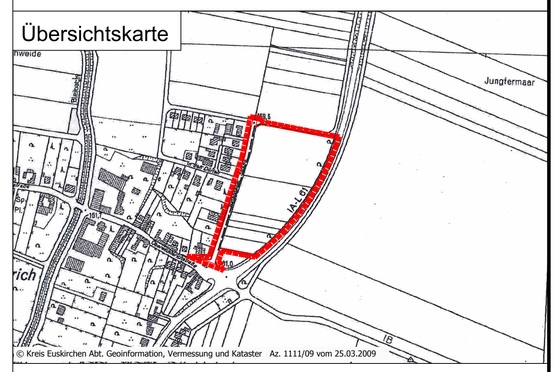
Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

Flächen für Aufschüttungen die zur Herstellung eines Lärmschutzwalles erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

vorgeschlagene Grundstücksteilung

## Übersichtskarte




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

# STADT EUSKIRCHEN
# ORTSTEIL FRAUENBERG

# BEBAUUNGSPLAN NR. 4

RECHTSPLAN

M. 1 : 1000