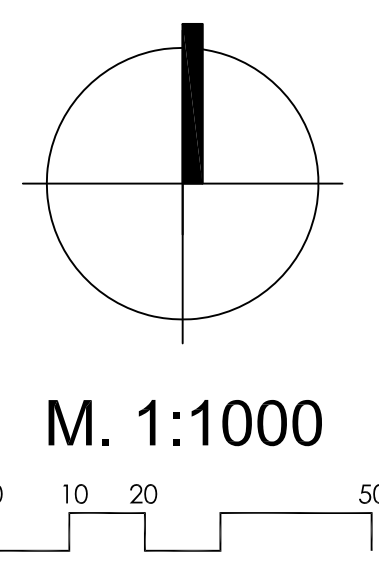
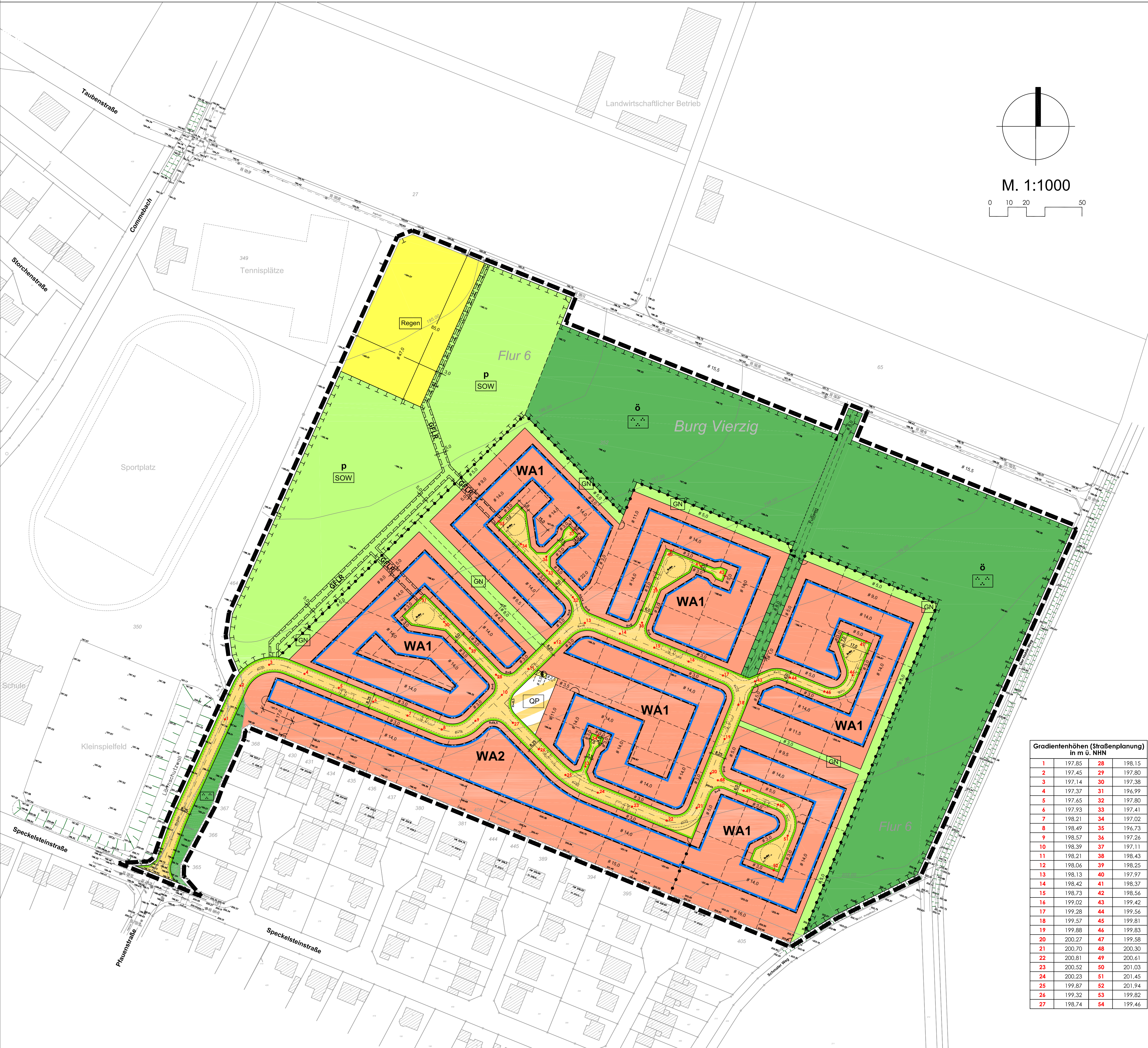


STADT EUSKIRCHEN - ORTSTEIL FLAMERSHEIM - BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "WOHNGEBIET AM SPORTPLATZ" M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. maximale Gebäudehöhe (siehe im Textteil unter Pkt. 2.)
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

- 4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
QP Zweckbestimmung: Quartiersplatz

- 5. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

- 6. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHL. DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Regen Fläche für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Regenwasser-Rückhaltung

- 7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
ö Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
p Private Grünflächen
SOW Zweckbestimmung: Streuobstwiese
GN Zweckbestimmung: gärtnerisch zu nutzende Fläche

- 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 9. SONSTIGE PLANZEICHEN
GFLR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zugunsten der Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Gradientenhöhen (Straßenplanung)			
In m ü. NN			
1	197,85	28	198,15
2	197,45	29	197,80
3	197,14	30	197,38
4	197,37	31	196,99
5	197,65	32	197,80
6	197,93	33	197,41
7	198,21	34	197,02
8	198,49	35	196,73
9	198,57	36	197,26
10	198,39	37	197,11
11	198,21	38	198,43
12	198,06	39	198,25
13	198,13	40	197,97
14	198,42	41	198,37
15	198,73	42	198,56
16	199,02	43	199,42
17	199,28	44	199,56
18	199,57	45	199,81
19	199,88	46	199,83
20	200,27	47	199,58
21	200,70	48	200,30
22	200,81	49	200,61
23	200,59	50	201,03
24	200,23	51	201,45
25	199,87	52	201,94
26	199,32	53	199,82
27	198,74	54	199,46

WA1	WA2
0,35	0,4
II	II
O	O
E	ED
GH max. = 9,0 m	GH max. = 9,0 m

TEXTTEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Inhalt des Plangebietes wird gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) (AW) festgesetzt. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind alle unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht adäquate Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tierschulen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen
Innerhalb des Plangebietes wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Ein zusätzliches Staffeltgeschoss ist bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht zulässig.
Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Strahlungsgradiante (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittellinie des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist.
Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dächflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.
- Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdeckte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt eine Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.
Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 20 qm umbaubar zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Der Bereich der öffentlichen Grünflächen dient überwiegend dem Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet und ist gemäß den Empfehlungen des Landschaftspflegischen Fachbeitrages zu bepflanzen. Die Ausgleichsfläche wird zu rd. 1/3 den Erschließungsflächen und zu rd. 2/3 den Baulichen zugeordnet.
Die Maßnahmen werden im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt und vom Investor durchgeführt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Für die mit GFLR bezeichneten Bereiche gilt: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers zu bezeichnende Flächen.

B Kennzeichnung

- Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:500.000, Bundesamt Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4119.
In der DIN 4149 (Bauen in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.
- Baugrundverhältnisse
Das Plangebiet liegt in einem Ausgetastet. Wegen der Bodenverhältnisse in Ausgetastet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherungsmaßnahmen im Erd- und Grundbau", der DIN 18 186 "Erd- und Grundbau - Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Baugrunderkundung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C Hinweise

- Archäologische Funde
Beim Auftreten archäologischer Befunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zentralfür, 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02452-9303-1, Fax: 02452-9303-199, 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.
- Bodenschutz
Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwertung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.
- Grundwasserhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abklärungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
- Kampfmittelkunde
Bei Kampfmittelbefunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Ausbau während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsamt NRW, Rheinland bei der Bez. Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2929595 zu verständigen.
Bei Entfallen mit erhöhter mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Abwasserbeseitigung
Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenkanalisation im Plangebiet in die vorhandene Vorflut (Commanach) eingeleitet.
Es wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, mit Oberlauf in die öffentliche Entwässerung, vorzusehen.
- DIN-Normen
In der in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.
- Artenschutz
8.1 Baufeldreinhaltung
Die Baufeldreinhaltung, insbesondere die Entfernung der Gehölze am Südrand des Bebauungsplanes, muss vorrangig außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten erfolgen. Der Zeitraum liegt zwischen Ende September und Anfang Februar.
Hierzu wird auf die DIN 18 520 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen.
- Ersatzhabitat für das Rebhuhn und die Feldlerche
Unter der Annahme, dass bei der Umsetzung des B-Plans ein Felderlehenrevier und ein halbes Rebhuhnrevier entfernt werden ("Worst-Case-Szenario"), ist für beide Felderlehenrevier ein vorgezogener Ausgleich durchzuführen. Der empfohlene Umfang für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme orientiert sich an den Vorgaben des Leitfadens zur Umsetzung von GEF-Maßnahmen (MKULV 2013).
Diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird in der Feldflur nördlich von Skatell-Orlheim (Flur 2, Flurstück 20) im Rhein-Sieg-Kreis umgesetzt. Als Maßnahme empfiehlt sich eine Kombination aus der Anlage von Getreidestreifen mit doppeltem Stoppelstreifen (Pflanz 500 in Anwesenheitsbuch Vertragsunterstützung) sowie einer mehrjährigen Einlass oder Ackerbrache auf einer Fläche von 0,5 ha.
Die Ausgestaltung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Januar/Februar 2015 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen.

9. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverordnung des Bebauungsplanes Nr. 12 treten Teile der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 im Ortsteil Flamersheim, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 betreffend, außer Kraft.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.
Euskirchen, den 11.06.2015
gez. Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 11.06.2015
gez. Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Planung
Entwerferbestellung:
Euskirchen, den 05.06.2015
gez. Pütz
Stadtplanung Pütz
ausgefertigt:
Euskirchen, den _____
Kopie
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Euskirchen, den _____

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 07.06.2014 aufgestellt worden.
Bekanntmachung
Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 07.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 15.06.2015
Der Bürgermeister
L.V.
Seigel
gez. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter
Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Rahmen einer Bürgerversammlung am 23.06.2014 statt.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2014 durchgeführt.
Euskirchen, den 15.06.2015
Der Bürgermeister
L.V.
Seigel
gez. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2015 bis 05.06.2015 öffentlich ausgesetzt.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2015 durchgeführt.
Euskirchen, den 15.06.2015
Der Bürgermeister
L.V.
Seigel
gez. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter
Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 23.06.2015 als Satzung beschlossen worden.
Euskirchen, den 01.07.2015
Der Bürgermeister
Seigel
gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 02.07.2015 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Euskirchen, den 09.07.2015
Der Bürgermeister
Seigel
gez. Friedl
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 Ausweisung der Baufeldgrenze und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990.
Baugesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaugesetz - BauG NW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 23.05.1995 (GVBl. NW S. 926).
Gesetz über die Umwelterrichtungsprüfung (UVP) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
Gesetz zur Sicherung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568).

Hinweise
- Zu diesem Bebauungsplan Nr. 12 gehört ein Textteil und eine Begründung mit Umweltbericht.
- DIN-Normen
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN
5 vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer
405 Flurstücksnummer
83,67 Flurstücksgrenze
405 Höhenlage in Meter über NN (NormalhöhenNull)
--- vorgeschlagene Grundstücksparzellierung (unverbindlich)

STADT EUSKIRCHEN
Ortsteil Flamersheim
Bebauungsplan Nr. 12
Stand: 02.06.2015
Planverfasser:
Gemarkung Flamersheim
Flur 6
53881 Euskirchen • Holldorferstraße 20
mail: stadtplanung.post@euskirchen.de