

Punkt Nr.	Rechtswert	Höchstwert	Höhe
H01	32345277.51	5610599.43	194.96
H02	32345285.09	5610606.06	194.95
H03	32345292.83	5610612.59	194.92
H04	32345307.98	5610624.91	194.85
H05	32345316.44	5610631.55	194.85
H06	32345328.56	5610640.80	194.81
H07	32345337.08	5610647.08	194.65
H08	32345365.76	5610642.37	194.80
H09	32345370.22	5610636.49	194.88
H10	32345376.21	5610628.48	195.13
H11	32345388.26	5610612.04	195.72
H12	32345400.32	5610595.61	196.31
H13	32345405.91	5610586.87	196.73
H14	32345412.45	5610579.17	196.90
H15	32345418.18	5610571.68	197.30
H16	32345424.90	5610563.59	197.57
H17	32345435.53	5610552.73	197.87
H18	32345444.71	5610540.41	198.51
H19	32345453.00	5610528.30	199.29
H20	32345460.13	5610515.08	200.00
H21	32345465.99	5610501.30	200.76
H22	32345470.74	5610487.05	201.53
H23	32345473.67	5610477.38	202.06
H24	32345479.49	5610468.22	203.10
H25	32345483.03	5610447.29	203.80
H26	32345487.11	5610433.90	204.60

Punkt Nr.	Rechtswert	Höchstwert	Höhe
H30	32345334.09	5610601.08	197.60
H31	32345341.54	5610591.72	198.00
H32	32345353.16	5610577.16	199.00
H33	32345372.10	5610553.43	200.00
H34	32345385.40	5610536.41	201.00
H35	32345401.70	5610514.24	202.00
H36	32345414.20	5610497.25	203.00
H37	32345436.33	5610467.56	204.00
H38	32345452.41	5610428.98	204.70
H39	32345459.36	5610420.80	205.00
H40	32345450.21	5610440.50	205.20
H41	32345454.17	5610429.35	206.00
H42	32345455.32	5610425.30	207.00
H43	32345457.09	5610420.38	207.40
H44	32345283.53	5610520.80	200.50
H45	32345277.02	5610529.09	200.00
H46	32345270.89	5610536.78	199.60
H47	32345285.62	5610548.58	199.58
H48	32345313.54	5610562.88	198.30
H49	32345329.12	5610575.59	198.50
H50	32345342.78	5610551.65	200.00
H51	32345316.70	5610530.69	200.50
H52	32345305.00	5610513.52	201.00
H53	32345295.00	5610513.53	201.16
H54	32345360.42	5610529.68	201.16
H55	32345328.43	5610504.06	202.00
H56	32345316.75	5610494.73	202.31
H57	32345340.65	5610479.58	203.53
H58	32345359.46	5610493.53	203.00
H59	32345381.51	5610509.66	202.35

Koordinaten	Abgrenzung	Geltungsbereich
A	32345222.70	5610546.51
B	32345258.64	5610536.82
C	32345269.54	5610518.50
D	32345271.85	5610517.53
E	32345274.26	5610516.79
F	32345313.17	5610493.48
G	32345328.15	5610484.19
H	32345348.90	5610470.59
I	32345341.37	5610460.01
J	32345339.15	5610456.96
K	32345337.03	5610453.88
L	32345335.32	5610451.49
M	32345336.99	5610450.37
N	32345333.76	5610438.30
O	32345329.30	5610419.41
P	32345331.81	5610414.72

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

FH max. 10,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Stellung bauliche Anlagen (Firststrichung)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentlich Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Friedhof

SG Straßenbegleitgrün

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A Koordinaten Abgrenzung Geltungsbereich (siehe Tabelle)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

H21 Höhenbezugspunkt (siehe Tabelle)

Hinweise

Beispielhafte Grenzauflösung

Beispielhafte Stellplatzanordnung

geplanter Kreisverkehr

ehemaliger Verlauf der Straße "Am Himmelsgarten"

Flurgrenze aus dem Kartaster

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) sind die in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind diese Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird die Gebäudehöhe in WA 1 auf maximal 11,0 m und in WA 2 auf maximal 10,5 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit.

Die Ermittlung der maßgeblichen Höhenbezugspunkte richtet sich nach der wegemäßigen Erschließung des jeweiligen Gebäudes.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudedachkante.

3. 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 überdachte 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 ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Bei Erdgrundstücken 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 30 cbm umbauter Raum zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4. 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 Einzehaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

B. Hinweise

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archaischer Bodendenkmale ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedergren, Zehnthof 45, 52385 Niedergren, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelzufunde

Trotz im Vorfeld erfolgter Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel, können Kampfmittelzufunde nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelzufunden im Plangebiet während der Erd- / Baubarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsstellen zu verständigen.

3. Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149. In der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

4. Humose Böden

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auengebiet, wo der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Material enthält. Dies sollte bei weiteren Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Aufgeschüttete Flächen

Der Bereich des ehemaligen Verlaufs der Straße "Am Himmelsgarten" ist im Zuge der baulichen Entwicklung des Gebietes aufgeschüttet und im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht worden. Aufgrund der spezifischen Untergrundverhältnisse muss in diesem Bereich mit Bodensenkungen gerechnet werden, so dass besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (z. B. eine verstärkte Bodenplatte).

6. Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation einzuleiten.

7. Grundwasserstände

Der Erdverband Bergheim weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastermaßstab übereinstimmt.
Euskirchen, den 24.02.2016

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 24.02.2016

Planung
Entwurf/Verarbeitung:
Euskirchen, den 24.02.2016
ausgefertigt:
Euskirchen, den 24.02.2016

Kopie
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerk überein.
Euskirchen, den _____

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 07.05.2014 aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 07.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bekanntmachung
Euskirchen, den 24.02.2016
Der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.10.2015 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.
Euskirchen, den 24.02.2016
Der Bürgermeister

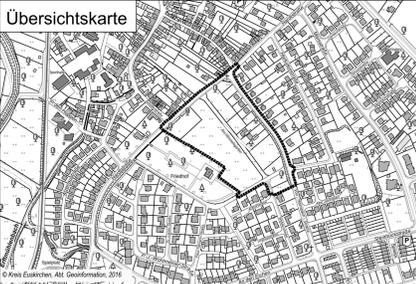
Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 07.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 24.02.2016
Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 1 BauGB fand in Rahmen einer freiwilligen Bürgerveranstaltung am 24.02.2016 statt.
Euskirchen, den 24.02.2016
Der Bürgermeister

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.10.2015 bis 13.11.2015 öffentlich ausliegen. Ein Umweltschicht gem. § 23 BauGB wurde nicht erstellt.
Euskirchen, den 24.02.2016
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 25.03.2016.
Der Bebauungsplan tritt am 25.03.2016 in Kraft.
Euskirchen, den 25.03.2016
Der Bürgermeister

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 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. 205).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVfPG) bekanntgemacht am 24.02.2001 (BGBl. I Nr. 7 S. 84).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 06.08.2009 (BGBl. I 2009, S.2543).
Gesetz zur Sicherung der Naturhaube und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 468) (BGBl. I 1999 S. 95).



STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL STOTZHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"AM HIMMELSGARTEN"

M. 1 : 500