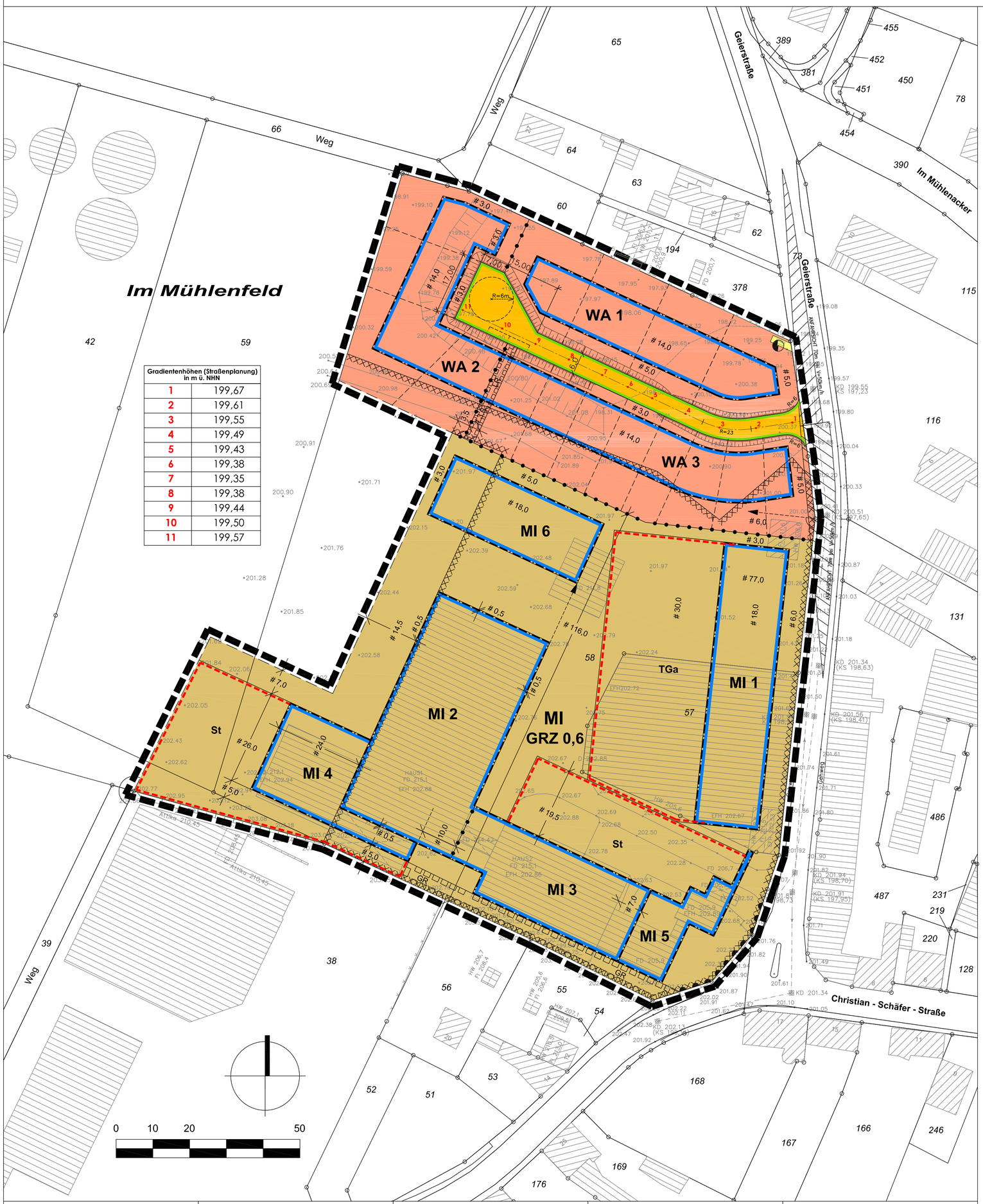
STADT EUSKIRCHEN - ORTSTEIL FLAMERSHEIM - BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "ALTE LEDERFABRIK"



Gradientenhöhen (Straßenplanung) in m ü. NHN	
1	199,67
2	199,61
3	199,55
4	199,49
5	199,43
6	199,38
7	199,35
8	199,38
9	199,44
10	199,50
11	199,57

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

Euskirchen, den 04.12.2015 gez. Kluß

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

Euskirchen, den 04.12.2015 gez. Kluß

Planung

Entwurfsbearbeitung:

Euskirchen, den 25.11.2015 gez. 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 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 12.07.2011 aufgestellt worden.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im normalen Verfahren.

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 06.05.2016
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Knaup Siegel
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung

Der erneute Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 06.05.2016
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Knaup Siegel
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

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 28.12.2015 bis 01.02.2016 öffentlich ausgelegen.
Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den 06.05.2016
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Knaup Siegel
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Erneuter Beschluss zur Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs, 1 Satz 1 BauGB i.V.m, §§ 1 Abs, 8 und 13 a BauGB aufgrund des erneuten Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 08.12.2015 aufgestellt worden.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.12.2015 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 06.05.2016
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Knaup Siegel
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 12.05.2016 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 06.06.2016
Der Bürgermeister
gez. Friedl Siegel
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 18.06.2016 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 20.06.2016
Der Bürgermeister
gez. Friedl Siegel
Dr, Uwe Friedl

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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 am18,12,1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 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 24.02.2010 (BGBl, I S, 94),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 29,07,2009 (BGBl, I 2542),

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft Landschaftsgesetz - LG) bekanntgemacht am 21,07,2000 (GVBl, NW S, 568),

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle im § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO
1.2.1 Im Mischgebiet (MI) sind die im § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten
gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
1.2.2 Im Mischgebiet (MI) ist die im § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
1.2.3 Im Mischgebiet (MI) ist die gemäß § 6 (2) allgemein zulässige Nutzung - Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterarten von sonstigen Gewerbebetrieben, einschließlich Wohnungsprostitution - gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
1.2.4 Im Mischgebiet sind Anlagen der Fremdwerbung als sonstige gewerbliche Anlagen i.S.d. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im WA-Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr, 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

2.1.2 Mischgebiet (MI)
Im Mi-Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr, 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im WA 1 - Gebiet wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,0 und im WA2 - und WA3 - Gebiet auf maximal 11,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist bei einer zweigeschossigen Bebauung zulässig.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Bezugeshöhe = siehe hiezu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

2.2.2 Mischgebiet (MI)
Die Gebäudehöhen sind als maximale Gebäudehöhen (GH max. in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in begründeten Ausnahmefällen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe für notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist für die geplante Bebauung die offene (o) Bauweise und für die zu erhaltende Bestandsbebauung im Mischgebiet (MI) die abweichende (a) Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden (a) Bauweise sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

5. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA1 bis WA3) 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 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.

5.2 Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA1 bis WA3) nur bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum zulässig.

Die der Versorgung sowie der Ableitung von Abwasser im Plangebiet dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA1 bis WA3) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

8. Mit Gehrechten und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Im südlichen Bereich des Flurstücks 58 ist ein Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
Zur Ableitung von Abwasser aus dem MI-Gebiet ist im Bereich des WA3-Gebiets ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der Flurstücke 42 tlw, 57, 58 tlw, und 59 tlw, festgesetzt. Diese Fläche ist von Überbauung und tief wurzelenden Gehölzen freizuhalten.

9. Sichtdreiecke
Die Flächen der Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über der Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

B Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 und 3 BauGB)

1. 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 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.
In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Fassung April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

2. Altlastenfläche
Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altstandort gemäß des Altlastenkatasters des Kreises Euskirchen, Kataster Nr. 5307 / 108 (Lederfabrik Schäfer). Diese Fläche ist in der Planzeichung gekennzeichnet.

C HINWEISE

1. Archäologische Funde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.

2. Bodenschutz / Bodenveränderungen
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 Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

3. Kampfmittelfunde
Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 zu verständigen.
Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Abwasserbeseitigung und Regenrückhaltung
Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) wird zukünftig abweichend zu den Festsetzungen des GEP´s im Mischsystem entwässert. Um die hydraulische Situation in der Geierstraße nicht zu verschlechtern, müssen die anfallenden Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden.
Die Drosselwassermenge je Grundstück beträgt 0,8 l/s. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die geplante Entwässerung des Mischgebiets (MI) wird im Rahmen der Umbaumaßnahmen im Trennsystem erneuert und für die Ableitung in westlicher Richtung konzipiert. Diese Konzeption schließt ebenfalls die Flächen der geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Geierstraße ein. Da das Entwässerungssystem der Prognosefläche des GEP´s zwischen dem Plangebiet und der L 210 noch nicht existiert, werden die getrennt aufgenommenen Schmutz- und Niederschlagswässer an ihrem Endpunkt zusammengefasst und provisorisch dem neuen Mischwasserkanal des Allgemeinen Wohngebiets (WA) zugeführt.
Damit es zu keiner hydraulischen Verschlechterung der bestehenden Situation in der Geierstraße kommt, müssen die Niederschlagswässer des MI-Gebietes ebenfalls vor Einleitung in das Mischwassernetz zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden.
Die Drosselwassermenge für das Regenwassernetz des Mischgebietes beträgt 40 l/s, Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
Desweiteren wird die Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen.

5. 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.

6. Erneuerbare Energien
Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) verwiesen.

7. Artenschutz
Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen sind.
Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, ist gemäß den Bestimmungen des § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.

Gemäß Artenschutzvorprüfung sind für den Verlust von potentiellen Spaltensommerquartieren gebäudenutzender Fledermäuse 12 Fledermauskästen (gemäß den Vorgaben in der Artenschutzvorprüfung) an geeigneten Bereichen der neuen Baukörper, alternativ an Bestandsgebäuden des Umfeldes bis März 2016 aufzuhängen.
Der Verlust von zwei Höhlen in den stark abgängigen Obstbaumresten sowie der Rindenspalten in den Kirschbäumen ist durch das Ausbringen von 8 bis 10 adäquaten Nist-/Quartierkästen (gemäß der Vorgaben in der Artenschutzvorprüfung) im nordwestlich an das Plangebiet abgrenzenden Gehölzbereich bis März 2016 auszugleichen.
Unter der Annahme, dass bei der Umsetzung des B-Planes ein Schwarzkehlchen betroffen ist (worst case-Annahme), ist hierfür ein vorgezogener Ausgleich durchzuführen. Hierfür wird in der Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstücke 568 (tlw.), 569, 570, 571 (tlw.) und 572 extensives Grünland mit für die Art attraktiven Strukturen geschaffen. Die Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen.

8. Altlasten
Es wird empfohlen, für die Betriebsgebäude und die Anlagen der Gerberei ein Rückbaukonzept zu erstellen. Hierfür sind ggfls. noch ergänzende Untersuchungen erforderlich. Eine Altlastenbeseitigung und -entsorgung erfolgt im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 10 "Alte Lederfabrik", in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen.

9. Grundwasser
Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiet
WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. — maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise
E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a — abweichende Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) und Tiefgaragen
St — Zweckbestimmung: Stellplätze
TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
GR — Mit Gehrecht (GR) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
LR — Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Flächen zugunsten der Flurstücke 42 tlw., 57, 58 tlw., und 58 tlw.
Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Sichtdreleck
5.0 — Maßangabe (m), Maßlinie, z.B.

WA 1	WA 2	WA 3
0,3 / E	0,3 / E	0,3 / ED
II / GH max. = 9 m	II / GH max. = 11 m	II / GH max. = 11 m

MI 1	MI 2	MI 3
o	a	a
III / GH max. = 212,5 m ü. NHN	IV / GH max. = 219,0 m ü. NHN	III / GH max. = 215,5 m ü. NHN

MI 4	MI 5	MI 6
a	a	o
I / GH max. = 212,0 m ü. NHN	I / GH max. = 208,0 m ü. NHN	II / GH max. = 212,0 m ü. NHN

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe

Allgemeine Darstellungen / Karteninhalte

58 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
58 — Flurstücksnummer

STADT EUSKIRCHEN
Ortsteil Flamersheim

Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik"

0 5 10 25
M.1:500

Planverfasser:
Stadtplanung Pütz
53881 Euskirchen - Hollandstraße 20
mail: stadtplanung.puetz@t-online.de