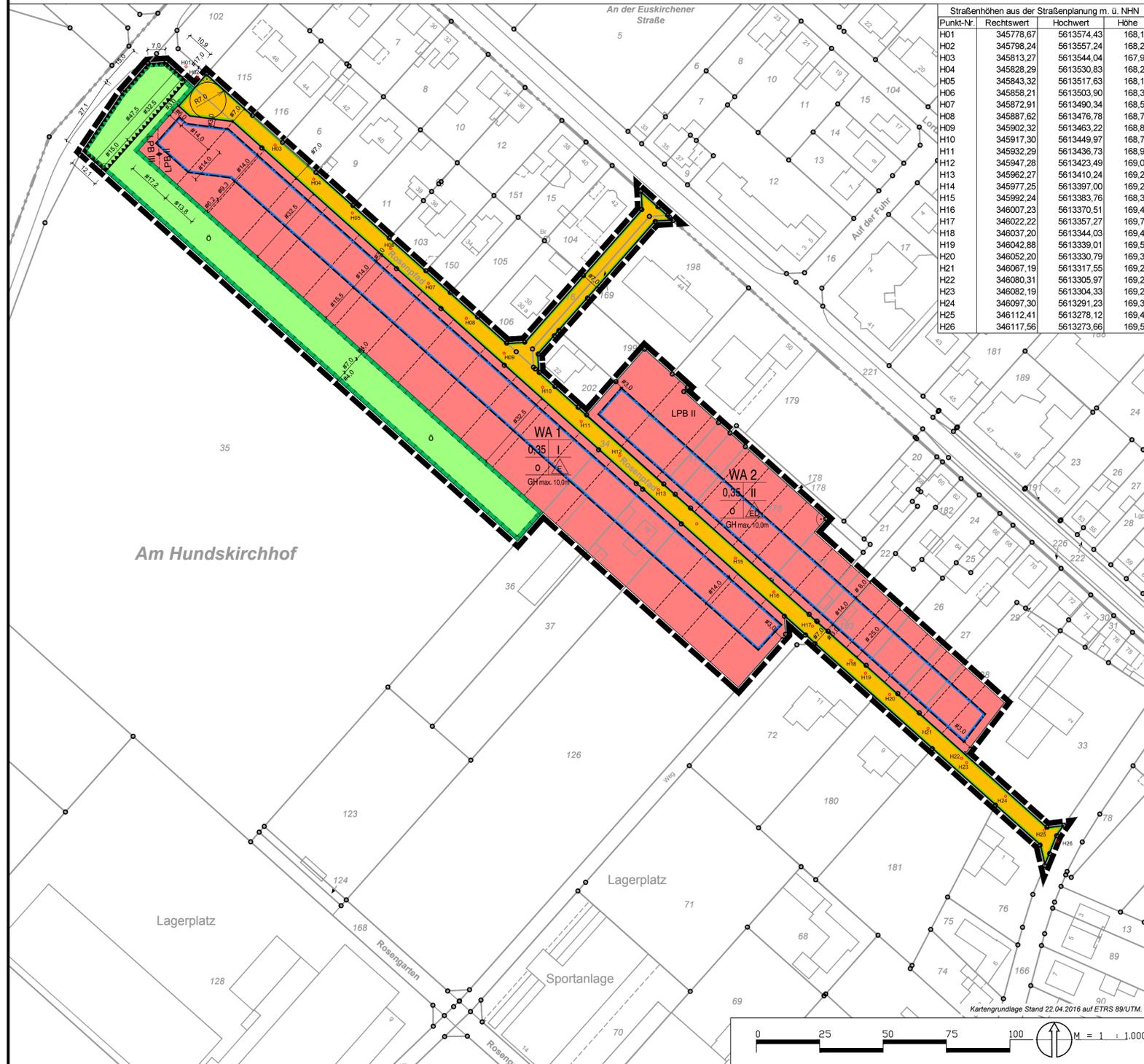


STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL KUCHENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "ROSENPFAD"



Punkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert	Höhe
H01	345778,67	5613574,43	168,19
H02	345798,24	5613557,24	168,20
H03	345813,27	5613544,04	167,94
H04	345828,29	5613530,83	168,21
H05	345843,32	5613517,63	168,16
H06	345858,21	5613503,90	168,38
H07	345872,91	5613490,34	168,55
H08	345887,62	5613476,78	168,71
H09	345902,32	5613463,22	168,83
H10	345917,30	5613449,97	168,78
H11	345932,29	5613436,73	168,99
H12	345947,28	5613423,49	169,28
H13	345962,27	5613410,24	169,22
H14	345977,25	5613397,00	169,28
H15	345992,24	5613383,76	168,33
H16	346007,23	5613370,51	169,43
H17	346022,22	5613357,27	169,72
H18	346037,20	5613344,03	169,47
H19	346042,88	5613330,01	169,50
H20	346052,20	5613320,79	169,37
H21	346067,19	5613317,55	169,25
H22	346080,31	5613305,97	169,28
H23	346082,19	5613304,33	169,22
H24	346097,30	5613291,23	169,31
H25	346112,41	5613278,12	169,46
H26	346117,56	5613273,66	169,58

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In beiden allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schenk- und Spiesewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (8) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Innerhalb des Plangebietes wird die Gebäudehöhe auf maximal 10,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Höhe der obersten Ebene der jeweiligen Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die Höhe dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu ermitteln.

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

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 überbauten Grundstücksflächen und deren geringsten Verengung zur straßenrechtlichen Grenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Wegeparzellen einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbauten Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 qm unbauter 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 Einzeleinheit bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einer Breite von sieben Metern eine mehrreihige Baumstrauchhecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf jeweils vier Meter breiten Streifen zwischen Baumstrauchhecke und Zier- und Nutzpflanzen sowie zwischen Baumstrauchhecke und landwirtschaftlicher Nutzfläche ist eine Intensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsatz kommt Regio Saatgut mit dem Ziel eine möglichst artreiche Wiese aus standortheimischen Gräsern, Leguminosen und Kleearten zu entwickeln.

Bei der Anpflanzung der Sträucher ist folgende Pflanzvorschlagsliste zu beachten:

Die Pflanzen sind in Gruppen gleicher Art auszubringen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1 m x 1 m, der der Bäume 3 m x 3 m. Pflanzqualität Sträucher: Heister 2 x verpflanzt, 80 - 120 cm. Pflanzqualität Bäume: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen, Stk. 16 - 18 cm.

Bäume
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildpappel (Malus sylvestris)
Traubeneiche (Prunus padus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher
Blutroter Hahnenfuß (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pflaumenhecke (Eucrymus europaeus)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose, Heckenrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Externe Ausgleichsmaßnahme: Zur Kompensation des bilanzierten Defizits werden Aufforstungen in der Euskirchener Heide, Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 203 angeordnet. Die Aufforstung ist dort bereits erfolgt und wird nachträglich verrechnet. Zur Kompensation der 4.930,5 Biotopwertpunkte werden 1.232,6 m² Aufforstungsfläche benötigt (landwirtschaftliche Fläche in Wald (Erhöhung um 4 Biotopwertpunkte / m²).

6. Vorgehung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Das Plangebiet ist wie in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen (LPB II und LPB III) gekennzeichnet als vorbelastet durch Straßenverkehrslärm zu betrachten.

Fassaden (einschließlich der Fenster), die innerhalb der gekennzeichneten Flächen liegen, müssen nach DIN 4109 die folgenden Luftschall-Maße R_{w, res} aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel d _{B(A)}	Aufenthaltsräume in Wohnungen (erf. R _{w, res} des Außenbauteils in d _{B(A)})	Büro- und ähnliche Räume (erf. R _{w, res} des Außenbauteils in d _{B(A)})
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnhäusern die innerhalb des Lärmpegelbereichs II liegen, deren Fenster in Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zur Westtangente liegen, müssen mit einer zusätzlichen schalldämmenden Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20 m³ und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.-Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach die entsprechenden Innenlärmpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschmissionen) auf das allgemeine Wohngebiet ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe der Walkrone von vier Metern zu errichten. Die Höhe der Walkrone des Lärmschutzwalls hat als Höhenbezugspunkt den in der Planzeichnung vermerkten Punkt H11.

C. Kennzeichnungen

1. 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 2008), Karte zur DIN 4149. In der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden baulichen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

2. Grundwasser/humose Böden
Das Plangebiet liegt in einem Ausbeutgebiet, in dem der natürliche Grundwasserpegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. 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 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Im Plangebiet kann es aufgrund von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus künftig zu Grundwassererhebungen bzw. zu Grundwasseranstiegen kommen. Die Änderungen der Grundwasserflurstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

B. Hinweise

1. Bodendenkmale
Beim Auftragen archäologischer Bodendenkmale ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederrhein, Zehrfelderstr. 45, 52385 Niegeßten, 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. Kampfmittelründe
Trotz im Vorfeld erfolgter Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel, können Kampfmittelründe nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelrunden im Plangebiet während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Abwasserbeseitigung, Regenlichthaltung und Versickerung
Die Entwässerung des Baugrabens ist laut GP Kuchenheim im Mischsystem vorgesehen, wobei Gesamtversiegelungsgrade von 10 bis 30 % berücksichtigt wurden. Eine Aufnahme des gesamten Niederschlagswassers ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Um die Situation im nachfolgenden Entwässerungsnetz nicht zu verschlechtern, müssen die anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und getrennt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Drosselwasseremenge je Grundstück beträgt 0,4 ls. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Das Niederschlagswasser kann als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken kann angesichts der Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht zwingend festgesetzt werden. Eine Versickerung auf freiwilliger Basis ist jedoch möglich.

4. Erdaushub
Der auf den Baugrundstücken anfallende Erdaushub ist möglich für die Anlage des Lärmschutzwalls zu verwenden.

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,35 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
GH max. 10,0m 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
E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

o Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichnungen

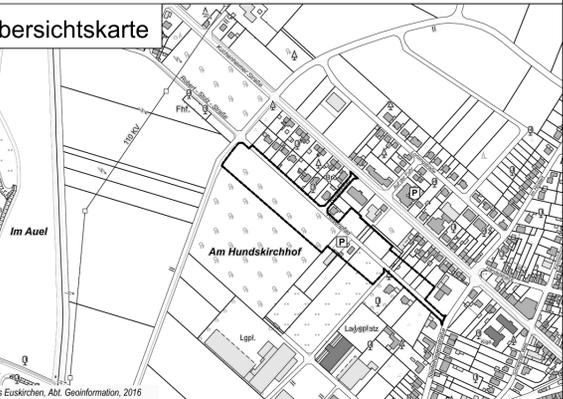
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

H10 Höhenbezugspunkt (siehe Tabelle)

Umgrünung der Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

z.B. LPB II Lärmpegelbereich z.B. II nach DIN 4109 (sh. textliche Festsetzung)

Hinweise
----- mögl. Grundstücksgrenzen



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

Euskirchen, den 29.11.2016

gez. Heinen
Vermessungsingenieur

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

Euskirchen, den 30.11.2016

gez. Schiefer
Stadt O'Verm.Rat

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 01.12.2016

ausgefertigt:
Euskirchen, den 01.12.2016

gez. Bienslein
Dipl. Ing.

gez. Banz
Zeichnerin

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

Euskirchen, den _____

Beschluss zur Aufstellung
Der Beschluss zur Aufstellung des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 09.12.2014 aufgestellt worden.

Euskirchen, den 01.12.2016

Der Bürgermeister i.V.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 06.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 01.12.2016

Der Bürgermeister i.V.

gez. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.06.2015 bis 29.06.2015 in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme statt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2015 durchgeführt.

Euskirchen, den 01.12.2016

Der Bürgermeister i.V.

gez. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2016 bis 26.08.2016 öffentlich ausliegen.

Euskirchen, den 01.12.2016

Der Bürgermeister i.V.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2016 durchgeführt.

Euskirchen, den 01.12.2016

Der Bürgermeister i.V.

gez. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 13.12.2016 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 19.12.2016

Der Bürgermeister

gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 30.12.2016.
Der Bebauungsplan tritt am 31.12.2016 in Kraft.

Euskirchen, den 10.01.2017

Der Bürgermeister

gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2009 (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 Nr. 7 S. 94).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 06.08.2009 (BGBl. I 2009, S.2543).
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).

**STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL KUCHENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"ROSENPFAD"**

M. 1 : 1000