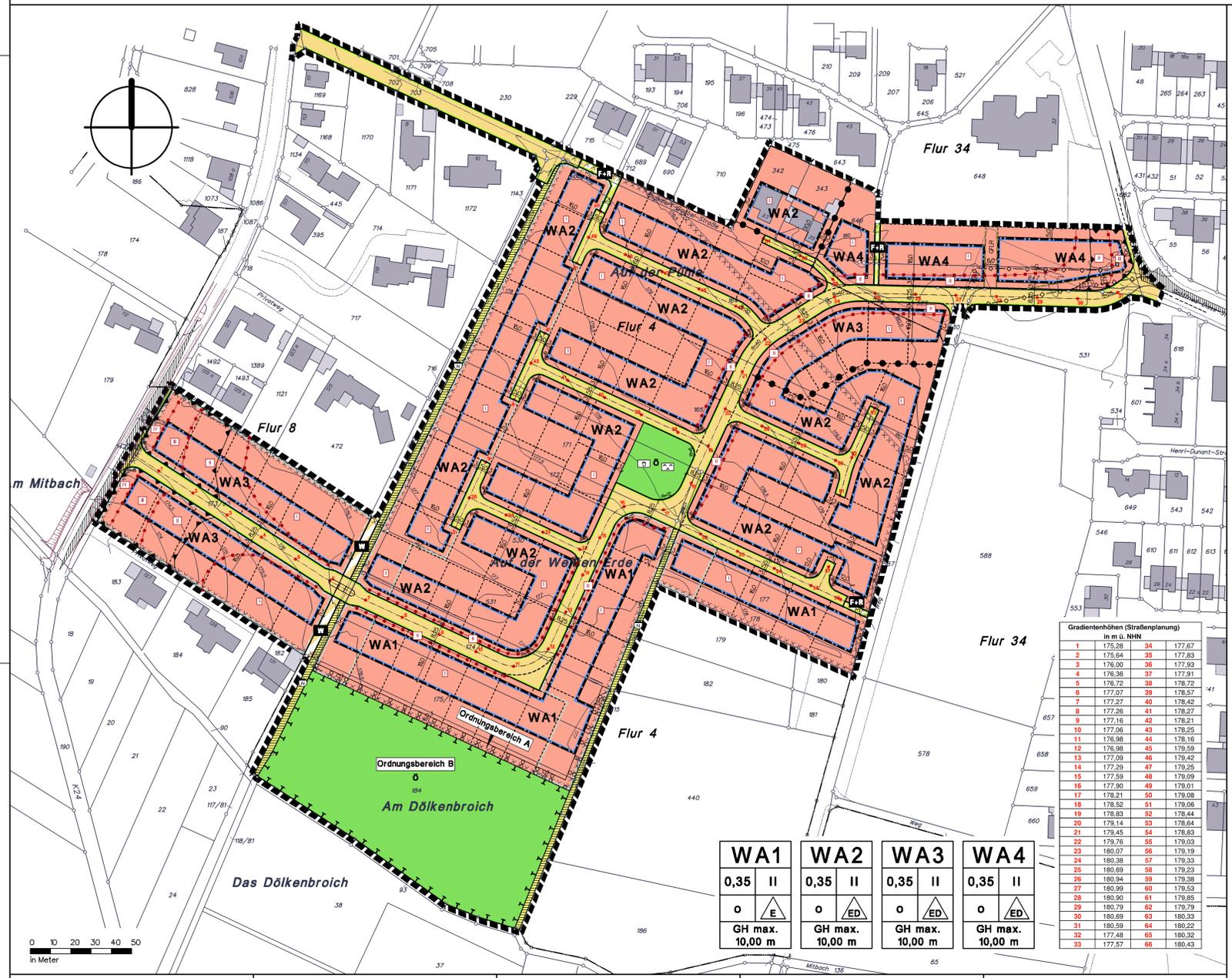


# STADT EUSKIRCHEN - ORTSTEIL EUSKIRCHEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "WEISSE ERDE" - M.1:1.000



- ### 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=10,00m** Maximale Gebäudehöhe
- ##### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- O** Offene Bauweise  
**E** Nur Einzelhäuser zulässig  
**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**B** Baugrenze
- ##### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Ö** Öffentliche Verkehrsfläche  
**ÖZ** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
**FaR** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
**W** Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg  
**S** Straßenbegrenzungslinie
- ##### 5. VER- UND ENTSORGUNGSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- U** Fläche für Entsorgungsanlagen  
**UW** Zweckbestimmung: Niederschlagswasserbeseitigung
- ##### 6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- G** Öffentliche Grünflächen  
**P** Zweckbestimmung: Parkanlage  
**S** Zweckbestimmung: Spielplatz
- ##### 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- A** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
**A** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**A** Ordnungsbereich für die Landschaftspflege
- ##### 8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- ##### 9. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB)  
 (GFLR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, LR FG = Leitungsrecht Feingas)  
 Abgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 (5) und § 9 (6) BauGB (Auebereich))  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Freizuhaltendes Sichtdreieck  
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Grundlage des Immissionsschutzgutachtens  
 Lärmpegelbereich  
 Ferngasleitung Bestand (Open Grid Europe GmbH)  
 Gasleitung Bestand (e-regio GmbH & Co. KG)  
 Flächen von denen das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, in die angrenzenden, vorhandenen Gräben (Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung) zu leiten ist  
 Flächen die im Trennsystem entwässert werden (unter leitungsgebundener Ableitung des Niederschlagswassers)
- #### ALLEGEMEINE DARSTELLUNGEN
- 30** Vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer  
**35** Flurstücksnummer  
**36** Flurstücksgröße  
**37** Höhenlage in Meter über NNH (NormalHöhenNull)  
**38** vorgeschlagene Grundstücksparzellierung (unverbindlich)

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Jrgen Gelbe  
 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Jrgen Gelbe  
 Jrgen Gelbe  
 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**Planung**  
 Entwurfphase: beauftragt  
 Euskirchen, den 13.09.2016  
 Siegel  
 Andy Heuser (Kerst) Ingenieur GmbH

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

**Beschluss zur Aufstellung**  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 29.01.2016 aufgestellt worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Jrgen Gelbe  
 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 23.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Jrgen Gelbe  
 Jrgen Gelbe  
 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 29.01.2016 aufgestellt worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Bekanntmachung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 29.01.2016 aufgestellt worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06.03.2016 statt.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Andy Heuser (Kerst) Ingenieur GmbH

**Erneuter Beschluss zur Aufstellung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 08.12.2015 erneut aufgestellt worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Erneute Bekanntmachung**  
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 12.02.2016 erneut ortsüblich bekannt gemacht.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand erneut im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.02.2016 statt.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 29.01.2016 aufgestellt worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Bekanntmachung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 29.01.2016 aufgestellt worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06.03.2016 statt.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Andy Heuser (Kerst) Ingenieur GmbH

**Erneuter Beschluss zur Aufstellung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 08.12.2015 erneut aufgestellt worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Erneute Bekanntmachung**  
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 12.02.2016 erneut ortsüblich bekannt gemacht.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand erneut im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.02.2016 statt.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Beschluss als Satzung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 27.10.2016 als Satzung beschlossen worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Dr. Uwe Friedl

**Bekanntmachung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 27.10.2016 als Satzung beschlossen worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Dr. Uwe Friedl

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 29.01.2016 aufgestellt worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Bekanntmachung**  
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 29.01.2016 aufgestellt worden.  
 Euskirchen, den 21.09.2016  
 Siegel  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (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 Flächennutzungsplans (Planfestsetzungsverordnung 1990 – PlanFV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990.

Baugrenzung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 926).

Wassergesetz (als Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926).

Gezetz über die Umweltauflagenprüfung (UVPfG) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I Nr. 75, 94)

Gezetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) bekanntgemacht am 06.09.2009 (BGBl. I S. 2543)

Gezetz 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).

### TEXTTEIL

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)  
 Innerhalb des Plangebietes werden die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:  
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Größe), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse 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 geeigneten Dachformen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

##### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
 Ordnungsbereich WA 1: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
 Ordnungsbereich WA 2 bis WA 4: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

##### 4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis 3) sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und deren gedächtnis Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 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 überbauten Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 cm umbauter Raum zulässig.  
 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig in den nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

##### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Ordnungsbereich WA 1: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.  
 Ordnungsbereich WA 2: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig (soweit je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen).  
 Ordnungsbereich WA 3: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 4 Wohnungen zulässig (soweit je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen).

##### 6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**Grundstücksbegrünung – Innere Durchgrünung (Privat)**  
 Pro 100 m<sup>2</sup> Gartensfläche sind 1 Laubbaum II, Großreinstauden oder 1 Obstbaum und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begründenden Baugrundstückflächen angerechnet.

**Artenauswahl** (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):  
**Bäume II, Großreinstauden:** Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Straucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder, Obstbäume: Gelbes Butterbrot, Haselnuss, Braune Leberkirsche, Apfel von Grönald

**Ordnungsbereich A – Randliche Eingrünung (Privat):**  
 Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein 2-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch geeignete Pflege langfristig zu erhalten.

Herstellung- und Pflegehinweise:  
 Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist im Abstand von 1,0 m x 1,5 m ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, Zweig, o.B., 120-150 cm aus der Artenliste 1 (Straucher) sowie auf der gesamten Länge alle 10-12 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3ev., m.B., SIU 12-14 der Artenliste 1 (Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 1:  
**Bäume I, Großreinstauden:** Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Gemeine Eiche (Quercus capraia), Rotbuche (Fagus sylvatica), Feldahorn (Acer campestre)  
**Straucher:** Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Schöne (Prunus spinosa), Hartriegel (Cornus alba), Salweide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

**Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage / Spielplatz)**  
 Mindestens 40 % der öffentlichen Grünfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

**Artenauswahl** (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):  
**Bäume I, Großreinstauden:** Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Elterbeere  
**Straucher:** Roter Hartriegel, Hasel, Rotdorn, gemeiner Schornstein, Hainbuche

##### 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**Ordnungsbereich B: interne Kompensationsfläche auf dem Flurstück 184:**  
 Die abgegrenzte Fläche des Ordnungsbereichs B (ca. 9,740 m<sup>2</sup>) ist als externer zugeleiteter Wildobstweide mit einzelnen Bäumen zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind zudem streifenförmige Saumstrukturen und Totholzansammlungen zu schaffen.

**Herstellung- und Pflegehinweise:**  
 Die im Bestand vorhandene Ackerfläche ist mit Landschaftsrauschen (z.B. R.S.M. 7.2.1 mit Kirschen oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiostrausenautochthonem Saatgut zu gleichwertig. Innerhalb der Fläche sind ca. 8 Bäume aus Wildobstsorten zu pflanzen.

**Artenauswahl Wildobstsorten:** Vogelbeere/Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Pyrus pyralis), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium)

##### 8. Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Innerhalb der Bereiche mit Orientierungsverbotsbeschränkung zur Tageszeit sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB (Planzeichnung 15.6 der PlanV) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) ausschließlich von den jeweiligen Verkehrswegen (Bürger Straße bzw. Götterfeld-Diese-Straße) abgewandt zulässig. An den Fassaden sind nach Möglichkeit nur Fenster von Nebenräumen (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, kleine Küchen etc.) anzuordnen. An diesen Fassaden sind keine offenen Balkone zulässig. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind, soweit möglich, zu den lüftungsgünstigen Seiten auszurichten. Ist dies aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich, sind die Fenster durch passive Schutzmaßnahmen geschützt werden. Hierzu zählen nachfolgende Anforderungen für den Lüftungsbereich III.

Innerhalb des im Bebauungsplan kenntlich gemachten Lüftungsbereichs III (gemäß DIN 4109) sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen: Es ist ein erforderliches, bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. von R<sub>w</sub> >= 35 dB einzuhalten.

##### 9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Ferngasleitung (FG) wird die mit Leitungsrecht ausgewiesene Fläche zugunsten des Gasversorgungsnetzes belastet.  
 Die mit Leitungsrecht ausgewiesene Fläche zwischen dem Flurstück 648 (Flur 34) und der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Euskirchen belastet.

#### B KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

##### 1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 in der Unterkategorie R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterkategorien der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4148.

In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

##### 2. Baugrundverhältnisse / Grundwasserhältnisse

Große Teile des Plangebietes liegen in einem Auebereich (vgl. Kennzeichnung in der Planurkunde).

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei etwa 1 - 3 m unter Flur. Bei freigelegten Bauwerken sind deshalb geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abbaumaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Baugrunduntersuchungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erkverband in Bergheim geben (www.erkverband.de).

Wegen der Boden- und Grundwasserhältnisse in Auegebieten sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Vorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Baurodnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### C HINWEISE

##### 1. Archäologische Funde

Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder die Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Niedeggen, 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

Der im Plangebiet vorhandene humose beladene Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18195 vor 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.

##### 3. Kampfmittel

Durch den Investor bzw. beauftragte Fachstellen oder -unternehmen wurden die Plangebietflächen auf Kampfmittel untersucht. Die Plangebietfläche ist dem Grunde nach als kampfmittelfrei anzusehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Es gilt daher der nachfolgende Hinweis:  
 Bei Kampfmittelbefunden und der Feststellung außergewöhnlicher Verfallungen beim Aushub während der Erd- / Baubearbeitung sind als Sicherheitsgründe die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez. Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221/220295 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

##### 4. Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt überwiegend im Mischsystem. Teilbereiche werden im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, ist in die angrenzenden, vorhandenen Gräben (Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung) einzuleiten. Es wird auf die Darlegung der Entwässerungskonzeption in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen. Einzelheiten der Abwasserbeseitigung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung.

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen, mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung zurückzuführen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

##### 5. Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Eurocod, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau) Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch die Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektspezifische Baugrunduntersuchungen empfohlen.

##### 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

Für fachliche Empfehlungen zum Artenschutz und zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts wird auf die Ausführungen in der Begründung und im landschaftspflegerischen Fachbericht verwiesen. Es liegt zudem ein Fachgutachten mit der Bezeichnung „Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I u. II) zu Vögeln, Kleinsäugern, Fledermausen, Reptilien, Amphibien u. Tuffelern“ vor, erstellt durch die Beratungsgesellschaft NATUR DÜR, 93537 Oberwallmenach Oktober 2015 / Ergänzung Juni 2016.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermause und Blitze dienen. Es wird empfohlen 1 Kasten pro Baugrundstück, je zur Hälfte Vogel- und Fledermauskästen (verschiedene Bauplan) zu installieren. Ideal ist eine Umsetzung auf jedem Grundstück, um möglichst eine Gleichverteilung im Gelände zu erreichen.

##### 8. Gestaltungsrichtlinien

Es wird für verbindliche Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen auf die Gestaltungsrichtlinien der Stadt Euskirchen für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 120 "Weiße Erde", Ortsteil Euskirchen, verwiesen. Diese kann bei der Stadtverwaltung Euskirchen eingesehen / angefordert werden. Die Sitzung ist bei allen Veränderungen und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neuanlagen sowie der Anbringung von Werbeanlagen und Warnautomaten anzuwenden.

**9. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**  
 Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 120 treten Teile der Bebauungspläne Nr. 52c und Nr. 52e – Änderung im Ortsteil Euskirchen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 betreffend, außer Kraft.

**10. DIN-Normen**  
 Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Köhler Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadterweiterung und Baurodnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenfrei bezogen werden.

**BEARBEITUNG:**  
**KARST INGENIEURE GMBH**  
 STADTDEBAU | VERKEHRSWESSEN | LANDSCHAFTSPLANUNG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "WEISSE ERDE" STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN M. 1:1.000**

**GEMARKUNG EUSKIRCHEN - FLUR 4  
 GEMARKUNG EUSKIRCHEN - FLUR 34  
 GEMARKUNG BILLIG - FLUR 8**