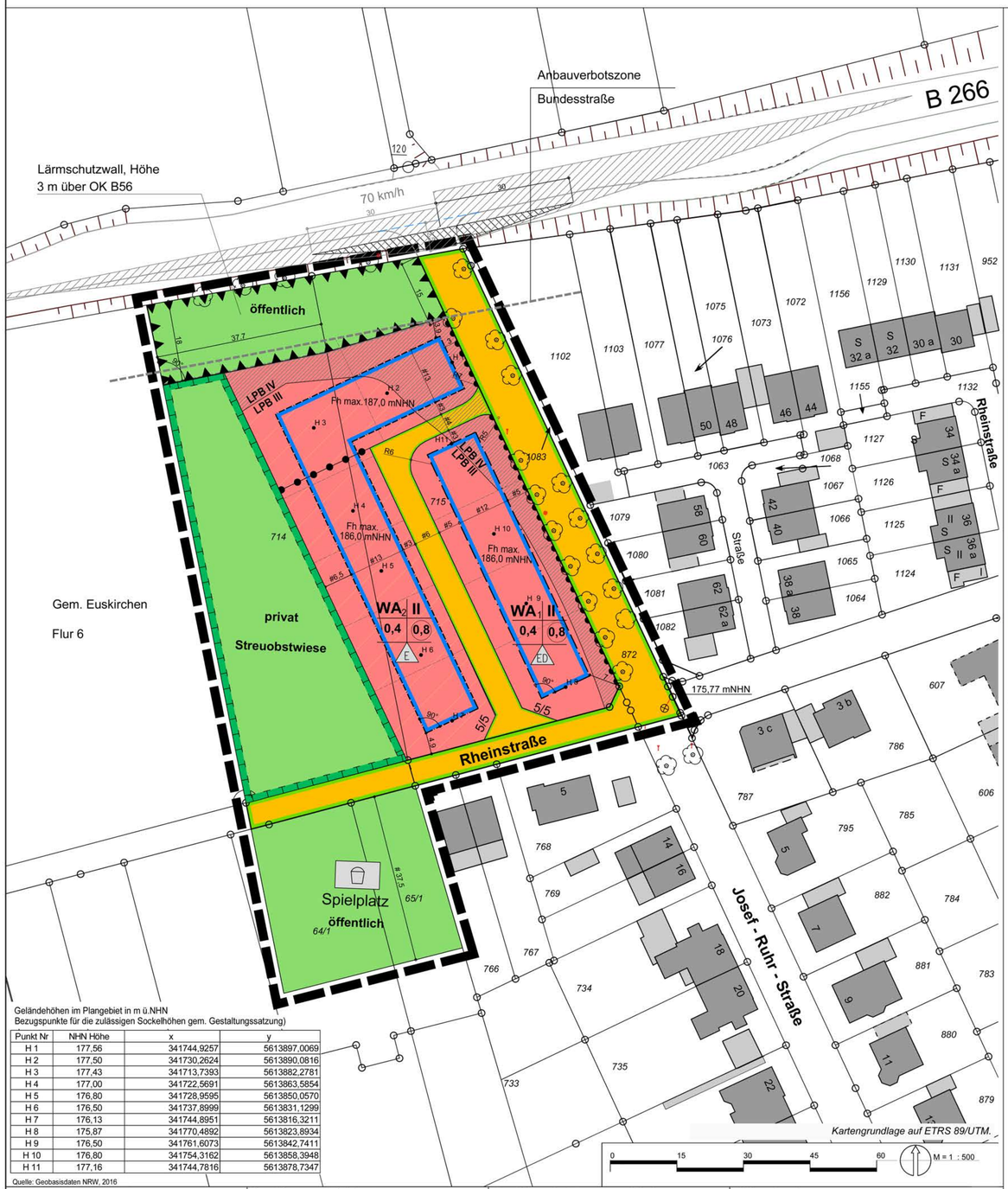
STADT EUSKIRCHEN, ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 121



Geländehöhen im Plangebiet in m ü.NHN
Bezugspunkte für die zulässigen Sockelhöhen gem. Gestaltungssatzung)

Punkt Nr	NHN Höhe	x	y
H 1	177,56	341744,9257	5613897,0069
H 2	177,50	341730,2624	5613890,0816
H 3	177,43	341713,7393	5613882,2781
H 4	177,00	341722,5691	5613863,5854
H 5	176,80	341728,9595	5613850,0570
H 6	176,50	341737,8999	5613831,1299
H 7	176,13	341744,8951	5613816,3211
H 8	175,87	341770,4892	5613823,8934
H 9	176,50	341761,6073	5613842,7411
H 10	176,80	341754,3162	5613858,3948
H 11	177,16	341744,7816	5613878,7347

Quelle: Geobasidaten NRW, 2016

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

Euskirchen, den 27.09.2016 gez. Kluß (ÖBVI)

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

Euskirchen, den 27.09.2016 gez. Kluß (ÖBVI)

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 27.09.2016 gez. U. Lanzerath

ausgefertigt:
Euskirchen, den 27.09.2016 gez. U. Lanzerath

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

Euskirchen, den _____

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 22.10.2008 aufgestellt worden.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 28.06.2016 Siegel
Der Bürgermeister
i.V. gez. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.01.2009 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 vom20.11.2008 durchgeführt.

Euskirchen, den 28.06.2016 Siegel
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 11.07.2016 bis 11.08.2016 öffentlich ausgelegen.

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 11.07.2016 durchgeführt.

Euskirchen, den 27.09.2016 Siegel
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 27.10.2016 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 10.01.2017 Siegel
Der Bürgermeister
gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 20.01.2017.
Der Bebauungsplan tritt am 21.01.2017 in Kraft.

Euskirchen, den 26.01.2017 Siegel
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 (Baunutzungsverordnung1990-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 am 18.12.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) 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 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).

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

WA_1 — Untergliederung der WA-Gebiete

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Fh max. 186,0 mNHN — maximal zulässig Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

ED — Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünflächen (öffentlich oder privat)

Zweckbestimmung: Spielplatz

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall)

LPB III / LPB IV — Bereiche bei denen bauliche Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm erforderlich sind (Lärmpegelbereiche vgl. textliche Festsetzungen)

vorhandene Bäume

H 7 — Höhenbezugspunkt (sh. Tabelle)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

417 426 419 427 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

12,1 — Vermaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)
Die zeichnerisch festgesetzten Firsthöhen (Fh) beziehen sich auf die Höhe über Normalhöhennull –NHN- (Bezugspunkte sh. Tabelle).
Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Außenkante Dacheindeckung.

Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen können über die festgesetzten Höhen hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

1.4 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauONRW) zulässig.

Vor geschlossenen Garagen und Carports 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 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. Zum Schutz der vorhandenen Alleebäume sind zur Josef-Ruhr-Straße hin Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese herzustellen.
Es sind 11 Hochstämme (min. 12-14 cm Stammumfang) inkl. Dreibock, Drahtkorb zum Wurzelschutz gegen Wühlmäuse und Giesrand zu pflanzen. Die Sorten sind gemäß der Obstsorten-Empfehlung des Landschaftsplanes Euskirchen auszuwählen. Alternativ kann eine Anpflanzung von Wildobst erfolgen. Gegenüber dem Spielplatz ist eine Walnuss zu pflanzen. Die Bäume sind min. alle drei Jahre durch einen Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt zu pflegen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle zu ersetzen.
Die Wiesenfläche ist mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung anzusäen.

1.7 Bepflanzung des Lärmschutzwalles
Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Gehölzen im Raster 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen und zu pflegen.
Erforderliche Qualitäten: Heister (Anteil 20 %) ab 80 cm, Sträucher ab 60 cm. Pflanzenauswahl nach Vorgaben des Landschaftsplanes Euskirchen.

1.8 Versickerung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, ist innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücksfläche zu versickern.
Die Versickerung von Niederschlagswässern darf nur mit einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis die Untere Wasserbehörde des Kreises erfolgen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den geplanten Neubauten werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 Bau ONRW das resultierende Schalldämmmaß, entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (hier Lärmpegelbereich III und IV) nach DIN 4109 einhalten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (R´w, res) gemäß der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich erfüllen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Raumarten			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R´w, res des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

**soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.*

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen R´w,res der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit einer standortgerechten Regio-Saatmischung einzusäen.

2. Kennzeichnung

2.1 Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

3.2 Artenschutz
Eine Betroffenheit nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01.März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

3.3 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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 LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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

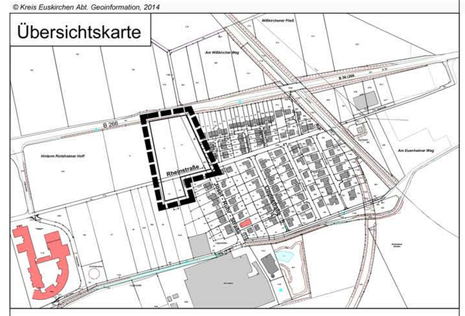
3.5 Einfriedungen zur Josef-Ruhr-Straße
Zum Schutz der bestehenden Baumallee vor Beschädigungen im Wurzelbereich sind Einfriedungen mit Fundamenten unzulässig. Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen durch Zäune sowie Hecken zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie z.B. Mauern, Gabionen sind unzulässig.

3.6 Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden.

3.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszonen und mit Wirkung zur B 56 bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStrG).

© Kreis Euskirchen Abt. Geoinformation, 2014

Übersichtskarte



STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 121

für einen Bereich westlich der Josef-Ruhr-Straße

M. 1 : 500