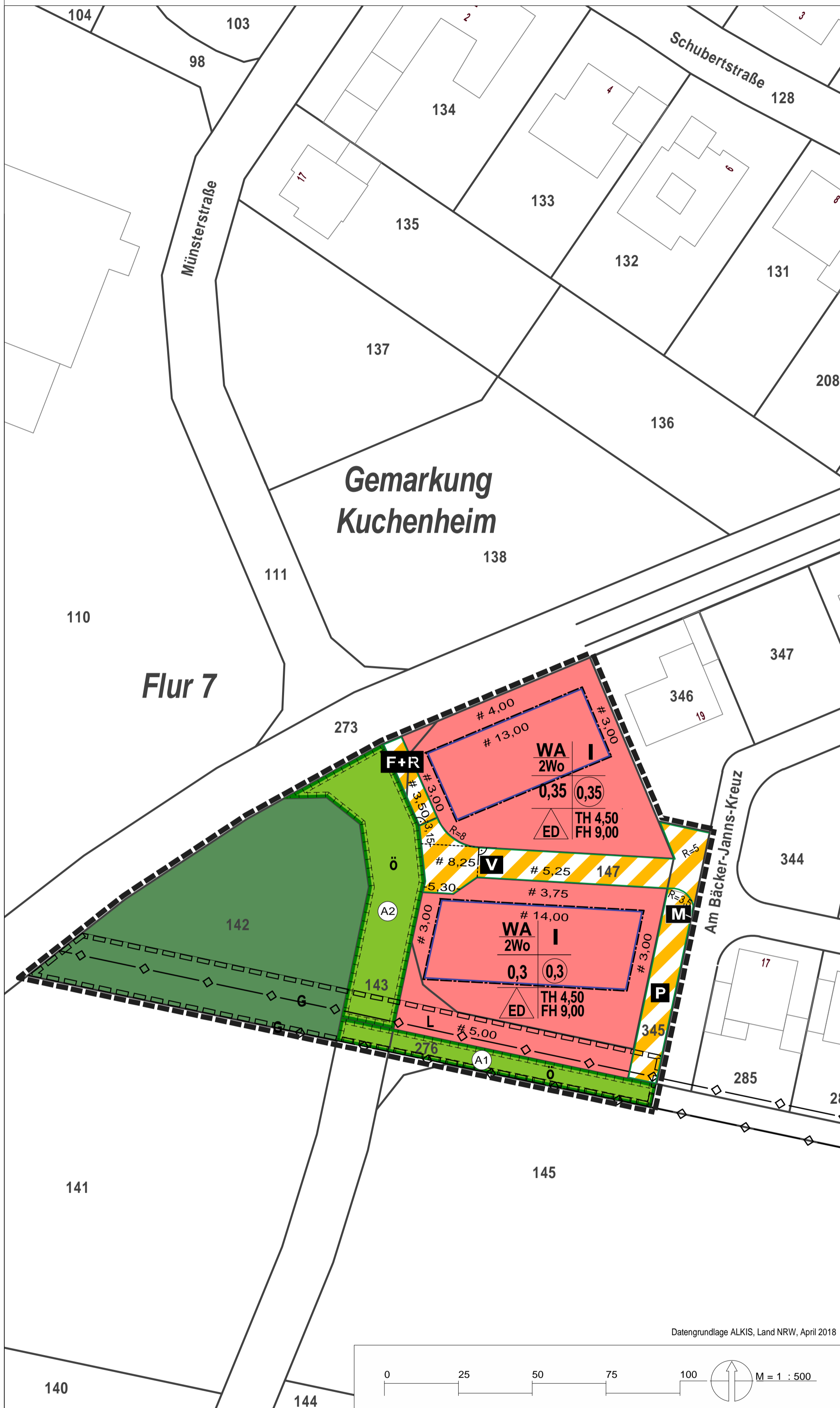


STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL KUCHENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13a 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 Grundflächenzahl
0,3 Geschossflächenzahl

TH 4,50 maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen in m über NHN
FH 9,00 maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen in m über NHN

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

F+R öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V Mischungsprinzip
F+R Fuß- und Radweg
P öffentliche Parkfläche
— Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

M Standort für Müllbehälter am Abholltag

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

ö öffentliche Grünfläche

Wald § 9 (1) Nr. 18b BauGB

Wald

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

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

A1/A2 Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 4.1 / 4.2

Sonstige Planzeichen und Nachrichtliche Übernahmen § 9 (5) bis (7) BauGB

G Leitung unterirdisch, Gastransportleitung
L Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13a, 3. Änderung und Ergänzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I 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. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

Innerhalb des Plangebietes werden die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,00 m.
Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), 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.

Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

3 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

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 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m² umbauter Raum zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) ist die Errichtung von Luft-Wärmehaubelementen nicht 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]

4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche Maßnahmenfläche A1
Die Flächen sind mit nachfolgend aufgeführten Saatmischung für extensives Grünland einzusäen:

Gräser	Festuca rubra	kg/ha
Rotschwengel	Festuca rubra	4,0
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis	3,0
Wiesen-Schwengel	Festuca pratensis	10,0
Wiesen-Lieschgras	Phleum pratense	5,0
Wiesen-Fuchsschwanz	Alopecurus pratensis	3,0
Glatthafer	Arrhenatherum elatius	5,0
Goldhafer	Trisetum flavescens	4,0

Leguminosen
Gewöhnlicher Hornklee Lotus corniculatus 2,0
Sumpfhornklee Lotus uliginosus 1,0
Kleiner Klee Trifolium dubium 1,0
Rot-Klee Trifolium pratense 0,5
Summe Leguminosen 4,5
Summe Gesamt 38,5

4.2 Öffentliche Grünfläche Maßnahmenfläche A2
Die Fläche ist mit einer höhenmäßig vom Baugebiet nach Westen aufsteigenden Gehölzpflanzung aus Arten gemäß Pflanzliste B unter Ziffer 4.8 sowie zwei mittelgroßen Bäumen der Pflanzliste A unter Ziffer 4.7 zu bepflanzen.

4.3 Private Grundstücksflächen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück je ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum (Hausbaum) 2. Ordnung mindestens gemäß Pflanzliste A "mittelhohe Bäume" unter Ziffer 4.7 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 Stellplatzanlagen und Parkplätze
Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind je vier Stellplätze mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste A unter Ziffer 4.7 einzuzüchten.

4.5 Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und, in den ersten 3 Jahren, bei Verlust zu ersetzen.

4.6 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10% in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

4.7 Pflanzliste A
Baumarten (hohe Bäume)
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Rotbuche Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche Prunus avium
Stiel-Eiche Quercus robur
Trauben-Eiche Quercus petraea

Baumarten (mittelhohe Bäume)
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Eberesche Sorbus aucuparia

Mindestpflanzqualitäten Baumarten:
Hochstamm Stammumfang 16-18 cm, 3xv., m.DB.
Heister Höhe 150-200 cm

4.8 Pflanzliste B
Straucharten:
Blutroter Hartrieel Cornus sanguinea
Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna
Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

Mindestqualitäten Straucharten:
verpflanzte Sträucher 2 xv., 100 cm

II WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 44 LWG

1. Auf Grund § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz NRW wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern und nicht in einen öffentlichen Kanal einzuleiten ist.

2. Die Versickerung des Niederschlagswassers von befahrbaren Flächen einschließlich Stellplätze ist nur unter Einbeziehung der belebten Bodenzone zulässig.

3. Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Euskirchen.

III Kennzeichnungen

Erdbebenzonen
Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzonen 2 in der Untergrundklasse T1. Die DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten ist zu berücksichtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gem. § 9 (6) BauGB wird die nachrichtliche Darstellung einer Gastransportleitung einschließlich beidseitigem Schutzstreifen und die Fläche übernommen. Die Festsetzung Wald soll in diesem Bereich als Saumkrautflora mit Sträuchern als Waldrandgestaltung bepflanzt werden, sodass für den Versorgungsträger die Behagbarkeit der Fläche gewährleistet ist.

HINWEISE

1 Bodendenkmale
Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Euskirchen, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

2 Kampfmittel
Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zeughausstraße 2 - 8, Köln) zu verständigen.

3 Fernmeldeanlagen
Aufgrund vorhandener Fernmeldeanlagen, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes von Straßenverlegungen bzw. Straßenbaumaßnahmen betroffen sind, ist 6 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Düren, Bezirksbüro 62, davon in Kenntnis zu setzen.

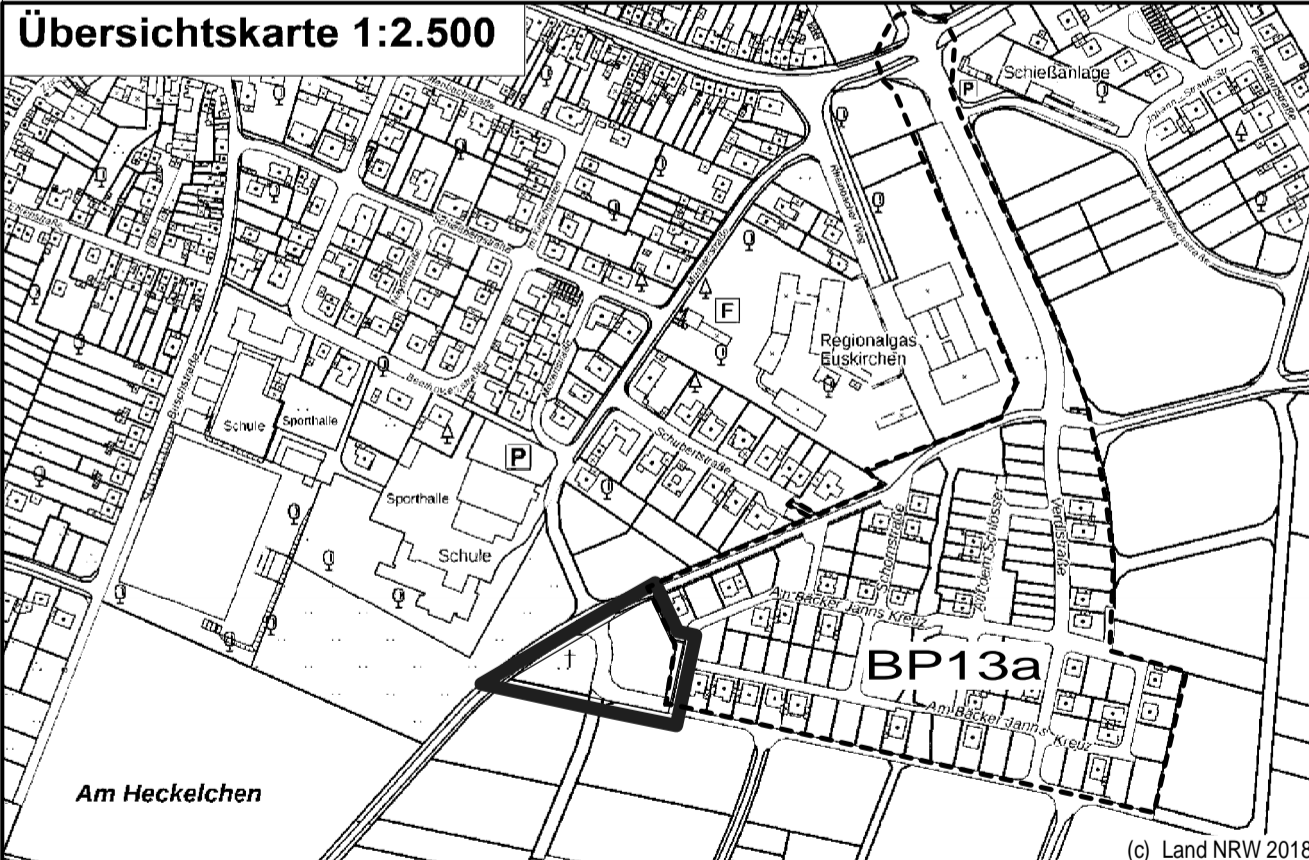
4 Gasfermleitung
Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Gasfermleitungen Nr. 3/23/9 und Nr. 3/23/109 einschließlich Begleitkabel sind gemäß Ruhrgas AG folgende Nutzungen unzulässig:

- Die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben Ferngasleitungen
- Die Einleitung aggressiver Abwässer
- Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können (so sind z.B. Bepflanzungen und die Anlage von Kinderspielflächen nur eingeschränkt möglich. Ebenso ist der Bau eines Lärmschutzwalls und der Bau von Wegen und Straßen nur nach vorheriger Abstimmung möglich).

5 Artenschutz
Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um geschützte Arten der Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.

6 Vegetationsschutz
Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

7 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.



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster-nachweis übereinstimmt.

Euskirchen, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Euskirchen, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Bonn, den 25.05.2018
erstellt:
Bonn, den _____

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

Beschluss zur Änderung
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB i. V.m. § 1 (8) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für die Umwelt und Planung vom _____ aufgestellt worden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

Oliver Knaup (Technischer Beigeordneter)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand im Rahmen einer Einsichtnahme in der Zeit vom _____ bis _____ statt.

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 13 b i. V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

Oliver Knaup (Technischer Beigeordneter)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 b BauGB i. V.m. § 13 (2) Nr. 3. u. § 4 (2) mit Schreiben vom _____ durchgeführt. Ihnen wurde eine Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

Oliver Knaup (Technischer Beigeordneter)

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

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ in Kraft.

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses gültigen Fassung

Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18. Dezember 1990.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) bekanntgemacht am vom 01. März 2000 (GV.NRW. S. 256).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25. Juni 1995 (GVBL NRW. S. 926).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 34).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

**STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL KUCHENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13a
3. Änderung und Ergänzung**

M. 1: 500