



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete

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

0,55 Grundflächenzahl (GRZ)
III-Staffel Zahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Oh max. 163,5 mNHN max. zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhen Null (mNHN)
Th. 164,5 vorh. Traufhöhen der Bestandsgebäude (nachrichtlich)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsräume § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Umgrünung der Flächen bei denen bauliche Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm erforderlich sind (Lärmpegelbereiche)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Vermaßung

Zu Punkt 7.2: Hinweise

Archäologische Funde

Bei Bodenerhebungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.

Grundwasserhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

Hochwasserschutz

Bei Extrem Hochwasser werden mehr als die Hälfte des Plangebietes überschwemmt. Der Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge sind zu empfehlen. Auf § 5 WHG (Allgemeine Sorgfaltspflichten) wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der jeweiligen Nutzungsschöpfung in der Planzeichnung zu entnehmen.
Das Parkhaus darf eine Traufhöhe von maximal 163,5 m über Normalhöhen Null (mNHN) erreichen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,5 m durch Balkone, Altane, Überdachungen oder / und Treppenanlagen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen / Parkhaus nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder nicht zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO bis maximal 30 m zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Straßenverkehrslärm
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Stand: Juli 2016) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen.
Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erneuerung der Gebäude Außenbauteile im Sinne von § 48 BauNVO das resultierende Schallschutzniveau, entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (hier Lärmpegelbereiche III bis VI) nach DIN 4109 einhalten.
Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschallschutzniveaus einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

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

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmspiegel, Außenbauteile in Wohn- und Betriebsgebäuden, Büroräume und ähnliche Räume. Rows III, IV, V, VI.

*Soweit der eingezeichnete Außenlärmspiegel aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist. Quelle: Schallschutzwissenschaftliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102, Prof. Dr. Cornelia Grottel

6.2 Gewerbelärm
Aufgrund des angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebes und der bestehenden Genehmigungspläne wird das Allgemeine Wohngebiet mit einer Gewerbelärmvorbelastung mit bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt.

7. Kennzeichnungen / Hinweise (§ 9 (5) BauGB)

7.1 Kennzeichnung

Erdbenenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbenenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbenenzone 2 in der Untergrundklasse 1* (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ baugründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

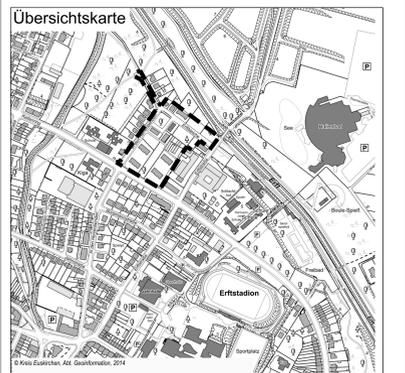
Baugrunderhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18198 "Trag- und Grundbau sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen" zu beachten.

7.2 Hinweise

Kampfmittelbeseitigung
Beim Aufräumen von Bombenbrennlagern/Kampfmitteln während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der Kfz (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Antenschutz
Aus antenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen sollten Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen. Sollte das Zielstermin nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

Sollten Gebäude saniert werden, ist der Beginn der Arbeiten erst nach Ende der Brutzeit, ab dem 01.10.2017 vorzunehmen. An den Gebäuden, die Nistplätze bieten, sind entsprechende Maßnahmen als Ersatzquartiere anzubringen. An den Häusern in den Herrenbenden 48 sind neun Mischwabenbienenstöcke, zwei Nischenbrütboxen 2N anzubringen. An den anderen Gebäuden bzw. geeigneten Bäumen sind vier Sperrfliegenkolonien 1 SP, vier Starenhöhlen 5S, zwei Nisthöhlen 1B und zwei Halbhöhlen 6WH aufzuhängen.



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster nachweis übereinstimmt.
Euskirchen, den 29.12.2017
gez. Kuß (OBV)
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 29.12.2017
gez. Kuß (OBV)
Planung
Einkunftsberatung:
Euskirchen, den 29.12.2017
gez. U. Lanzerath (Stadtplanerin)
ausgefertigt:
Euskirchen, den 29.12.2017
gez. U. Lanzerath (Stadtplanerin)
Kopie
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Verträgen überein.
Euskirchen, den _____

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gem. § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 18.03.2017 aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.
Euskirchen, den 29.12.2017
gez. Kuß (OBV)
Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 30.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 04.07.2017
Der Bürgermeister i.V.
gez. O. Knaup (Techn. Beigeordneter)
Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Rahmen einer freiwilligen Bürgerversammlung am 12.07.2017 statt.
Euskirchen, den 14.02.2018
Der Bürgermeister i.V.
gez. O. 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 29.12.2017 bis 30.01.2018 öffentlich ausliegen. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde nicht erstellt.
Euskirchen, den 14.02.2018
Der Bürgermeister i.V.
gez. O. Knaup (Techn. Beigeordneter)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.12.2017 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.
Euskirchen, den 14.02.2018
Der Bürgermeister i.V.
gez. O. Knaup (Techn. Beigeordneter)
Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 27.07.2018 (erneut am 10.08.2018).
Der Bebauungsplan tritt am 11.08.2018 in Kraft.
Euskirchen, den 13.08.2018
Der Bürgermeister
gez. Friedl (Techn. Beigeordneter)
Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung 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 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 505).
Gesetz über die Umweltaufgabenerfüllung (UVP) 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. 96).

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 27.07.2018 (erneut am 10.08.2018).
Der Bebauungsplan tritt am 11.08.2018 in Kraft.
Euskirchen, den 13.08.2018
Der Bürgermeister
gez. Friedl (Techn. Beigeordneter)
Dr. Uwe Friedl
Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 27.07.2018 (erneut am 10.08.2018).
Der Bebauungsplan tritt am 11.08.2018 in Kraft.
Euskirchen, den 13.08.2018
Der Bürgermeister
gez. Friedl (Techn. Beigeordneter)
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 27.07.2018 (erneut am 10.08.2018).
Der Bebauungsplan tritt am 11.08.2018 in Kraft.
Euskirchen, den 13.08.2018
Der Bürgermeister
gez. Friedl (Techn. Beigeordneter)
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 27.07.2018 (erneut am 10.08.2018).
Der Bebauungsplan tritt am 11.08.2018 in Kraft.
Euskirchen, den 13.08.2018
Der Bürgermeister
gez. Friedl (Techn. Beigeordneter)
Dr. Uwe Friedl

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 102
Bereich zwischen Keltenering und Erftbleiche "Erftquartier"
M. 1 : 500