



## 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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 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. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und künftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Ertfverband in Bergheim geben.

#### 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 Bauschallschutzmaßnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauverfahrenlichen 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 Luftschallschuldämmung von Außenbauteilen

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmspiegel | Raumarten Außenbauteile in Wohn- und Betriebsgebäuden, Unterirdische und abtrocknende | Büro- und Schlafräume |
|------------------|-------------------------------|---|-----------------------|
| III              | in dB(A) 61-65                | erf. R'w, res des Außenbauteils in dB   | 35                    |
| IV               | 66-70                         |   | 30                    |
| V                | 71-75                         |   | 35                    |
| VI               | 76-80                         |   | 40                    |

\*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 Gewerbebetriebs und der bestehenden Genehmigungsplanung 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

**Erdbebenzone**  
 Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 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.

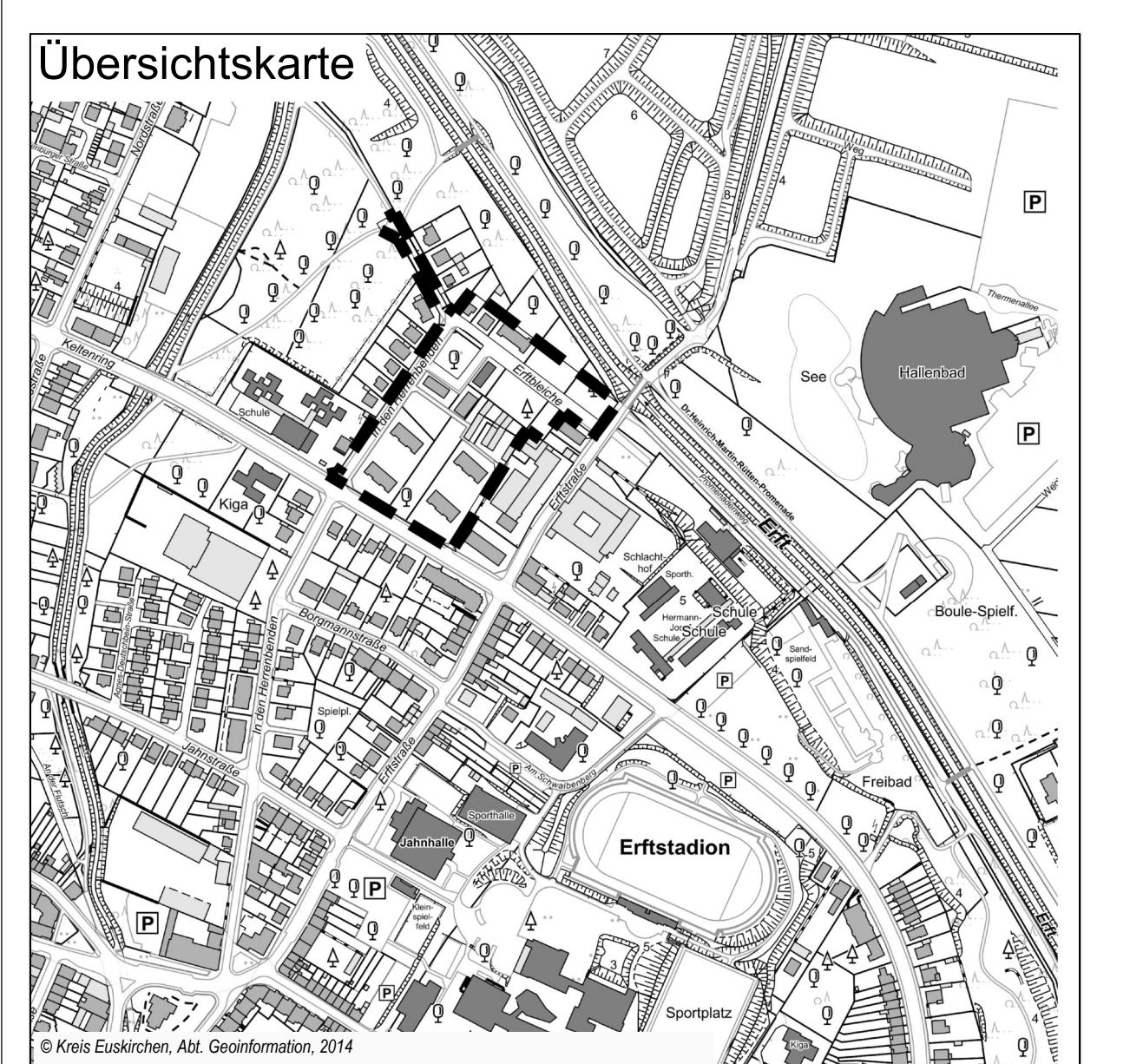
**Baugrunderhältnisse**  
 Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1024 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18198 "Trag- und Grundbau sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen" zu beachten.

##### 7.2 Hinweise

**Kampfmittelbeseitigung**  
 Beim Aufräumen von Bombenbrennlagern/Kampfmittel während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KfB (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 Mischelwabenkasten neben Koltricht und zwei Nischenbrüthöhlen 2N anzubringen. An den anderen Gebäuden bzw. geeigneten Bäumen sind vier Sperrfliegenkoltrichter 1 SP, vier Starenhöhlen 3S, zwei Nisthöhlen 1B und zwei Halbhöhlen 2HW aufzuhängen.



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster nachweis übereinstimmt.  
 Euskirchen, den 29.12.2017  
 Siegel  
 gez. Kuß (OBV)

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Euskirchen, den 29.12.2017  
 Siegel  
 gez. U. Lanzerath (Stadtplaner)

**Planung**  
 Entwurfsberatung:  
 Euskirchen, den 29.12.2017  
 ausgefertigt:  
 Euskirchen, den 29.12.2017  
 Kopie  
 Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken 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 04.07.2017  
 Der Bürgermeister i.V.  
 Siegel  
 gez. O. Knaup  
 Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 30.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Euskirchen, den 04.07.2017  
 Der Bürgermeister i.V.  
 Siegel  
 gez. O. Knaup  
 Oliver 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.

**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 ausgelegt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde nicht erstellt.  
 Euskirchen, den 14.02.2018  
 Der Bürgermeister i.V.  
 Siegel  
 gez. O. Knaup  
 Oliver 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.  
 Siegel  
 gez. O. Knaup  
 Oliver 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  
 Siegel  
 gez. Friedl  
 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  
 Siegel  
 gez. Friedl  
 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  
 Siegel  
 gez. Friedl  
 Dr. Uwe Friedl

**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. 3786).  
 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 Umweltaufgabengruppe (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).

**STADT EUSKIRCHEN**  
**ORTSTEIL EUSKIRCHEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 102**  
 Bereich zwischen Keltenring und Ertfbleiche "Ertfquartier"  
 M. 1 : 500