

STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL KREUZWEINGARTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 1. ÄNDERUNG



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

WA Wohnbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

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

GR max. 200m² + 100m² NA maximal zulässige Grundfläche (GR) der Hauptgebäude + Nebenanlagen (NA)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15)

private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

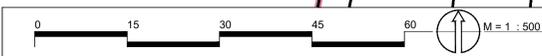
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vermaßung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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. 3 Anlagen für Verwaltungen
- 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)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird innerhalb des Änderungsbereiches auf 200 m² und 100 m² für Nebenanlagen und Garagen begrenzt.

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

Im Änderungsbereich ist ein eingeschossiges Wohngebäude zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im östlich des Baufensters gelegenen seitlichen Grenzabstand als auch im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließung zugelassen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von maximal 30 cbm umbauter Raum zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche werden diese in Gänze ausgeschlossen.

5. Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen im Änderungsbereich wird auf zwei Wohnungen beschränkt.

6. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist auf dem Grundstück durch die Anlage einer artenreichen Mähwiese zu kompensieren. Um das Entwicklungsziel „artenreiche Mähwiese“ zu erreichen, ist eine Fläche von 900 m² mit der Saatmischung „Blumenwiese“ (Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland, WB) der Firma Rieger-Hofmann o.ä. einzusäen. Die ausgewählte Mischung beinhaltet zu jeweils 50 % Blumen und Gräser. Die eingesäte Blumenwiese ist max. 2 x jährlich zu mähen, nicht zu düngen und nicht umzubrechen.

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

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

Die Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder der Stadt Euskirchen ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein - Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

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

C. HINWEISE

1. 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 direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Altablagerungen

Für das Plangebiet liegt in dem gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen eine nachrichtliche Eintragung vor. Es handelt sich um die unter der Kataster-Nr. 5306/108 seit dem 30.06.1991 registrierte Altablagerung „Kreuzweingarten/Münsterberg/West“. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Hinblick auf die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle bei den erforderlichen Aushubarbeiten beim Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Tatsache, dass es sich um ein künstlich verfülltes Gelände handelt, bei der baugrundtechnischen Bewertung - wie in Kapitel 3.3 der Begründung des Vorentwurfs zum Änderungsbeschluss dargestellt - zu berücksichtigen ist.

3. Artenschutz

Um Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, die europäischen Vogelarten, Allerevtsarten, Gimpel, betreffend auszuschließen, wird die Baulvorbereitung, Baufeldräumung und Baufeldbereitstellung eingeschränkt. Sie kann nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden.

4. 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.



STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL KREUZWEINGARTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 1. ÄNDERUNG "Auf dem Münsterberg"

M. 1 : 500

Beschluss zur Änderung
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 22.02.2018 aufgestellt worden.
Euskirchen, den 20.09.2018
Siegelt
gez. Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.
Euskirchen, den 20.09.2018
Siegelt
gez. Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 20.09.2018
Siegelt
erstellt:
Euskirchen, den 20.09.2018
Dipl.-Ing. Stadtplanern Ursula Landwehr
Dipl.-Ing. Stadtplanern Ursula Landwehr

Kopie
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Euskirchen, den 24.09.2018
Siegelt
gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am 09.03.2018, ortsüblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 24.09.2018
Siegelt
Der Bürgermeister i.V.
gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen einer Einsichtnahme in der Zeit vom 14.03.2018 bis 04.04.2018 statt.
Euskirchen, den 24.09.2018
Siegelt
Der Bürgermeister i.V.
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 § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.03.2018 durchgeführt.
Euskirchen, den 24.09.2018
Siegelt
Der Bürgermeister i.V.
gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.10.2018 bis 20.11.2018 öffentlich ausliegen.
Euskirchen, den 11.12.2018
Siegelt
Der Bürgermeister i.V.
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 § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.10.2018 durchgeführt.
Euskirchen, den 11.12.2018
Siegelt
Der Bürgermeister i.V.
gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 18.12.2018 als Satzung beschlossen worden.
Euskirchen, den 10.01.2019
Siegelt
Der Bürgermeister
gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 25.01.2019.
Der Bauabzug tritt am 26.01.2019 in Kraft.
Euskirchen, den 15.02.2019
Siegelt
Der Bürgermeister
gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses gültigen Fassung
Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18. Dezember 1990
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01. März 2000 (GVBl. NW S. 256)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25. Juni 1995 (GVBl. NW S. 500)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 94)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)