



Gradientenhöhe Straßenplanung in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Punkt	Höhe	Punkt	Höhe
1	183,02	17	183,32
2	182,20	18	183,27
3	182,95	19	183,21
4	183,06	20	183,16
5	183,02	21	183,25
6	182,77	22	183,35
7	182,61	23	183,37
8	182,12	24	183,19
9	182,76	25	183,06
10	182,66	26	183,07
11	182,56	27	182,97
12	182,40	28	182,58
13	182,22		
14	182,05		
15	182,17		
16	182,29		

Kartengrundlage auf ETRS 89/UTM

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

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt worden ist.

Planung
Euskirchen, den 20.09.2019 (gez. O. Knapp)

Entwurfplanung
Euskirchen, den 20.09.2019 (gez. U. Lanzetta)

angefertigt
Euskirchen, den 20.09.2019 (gez. U. Lanzetta)

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

Euskirchen, den 20.09.2019 (gez. O. Knapp)

Beschluss zur Aufhebung
Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 19.10.2019 aufgehoben worden.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde am 01.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 24.09.2018 (Siegel)
Der Bürgermeister
i.V. gez. O. Knapp
Oliver Knapp (Techn. Beigeordneter)

Bekanntmachung
Dieser Plan hat mit Beginn der Bekanntmachung des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 20.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2019 bis zum 19.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Erneute öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Beginn der Bekanntmachung des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 20.09.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2019 bis zum 19.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Euskirchen, den 27.03.2019 (Siegel)
Der Bürgermeister
i.V. gez. O. Knapp
Oliver Knapp (Techn. Beigeordneter)

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgt am 19.04.2019. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2019 bis zum 19.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planalters (Planaltersverordnung 1995) (PlanV) bekanntgemacht am 18.12.1990.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWVG) bekanntgemacht am 20.08.1995 (GVBl. NW S. 926).

Gesetz über die Umweltauflagenprüfung (UVP) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 94).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 08.09.2009 (BGBl. I 2009, S. 2543).

Gesetz zur Stärkung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568) (BGBl. I 1991 S. 58).

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanV90)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete
WA₁ Gliederung sh. Gestaltungsatzung

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe über Normalhöhennull (mNH)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Offene Bauweise, Reihenhäuser zulässig
 Offene Bauweise

Verkehrsfelder § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsfelder
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfelder besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
 Zweckbestimmung: Parkplatz
 Privatweg / Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 114, Gemarkung Stotzheim, Flur 5

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Grünflächen (öffentlich oder privat)
 Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Einzelbäume vorhanden und zum Erhalt

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen bei denen bauliche Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm erforderlich sind (Lärmpegelbereiche)
 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
 mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen hier: Gas, Wasser und Kanal

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen hier: Gas, Wasser und Kanal

Sonstige Darstellungen
 vorhandene Gebäude
 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
 Vermaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 4 Bauordnungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) 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 Verweilungen,
 • 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. § 18 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Innerhalb des Plangebietes wird die Gebäudehöhe (Gh) bei der zulässigen dreigeschossigen Bauweise mit maximal 12,0 m für die Mehrfamilienhäuser und bei der zulässigen zweigeschossigen Bauweise mit maximal 9,0 m für die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser über der Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt
 Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenbegrenzungslinie (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen an der obersten Kante des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauszugang hin orientiert ist.
 Diese Bezugshöhe ist auf 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).
 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauten unberücksichtigt.
2.2 Grundfläche
 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB
 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.
 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone/Altane oder Hauszugangüberdachungen ist in den Gebieten WA₁ bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m zulässig.
 Im Gebiet WA₁ (Mehrfamilienhäuser) ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone/Altane bis zu einer Tiefe von 2,0 m 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 Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 Im Bereich der getrennten Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich Tiefgaragen (TGA) zulässig.
 Ausnahme: In Gebieten mit baurechtlicher Sonderplanung ist im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.
 Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 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 cm umbaubarer Raum zulässig.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 In den Gebieten mit der Bezeichnung WA₁ sind je Einzelhaus und Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
6. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 2.955 m² ist eine Baum-, Strauchhecke aus Gehölz der nachfolgenden Liste zu errichten. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen, so dass das Zielbiotop „Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzarten > 50 %“ erreicht wird.
 Um eine positive Wirkung für den Natur- und Landschaftshaushalt zu erzielen, sind ausschließlich innerhalb der geplanten Zier- und Nutzgärten heimische Arten der unten aufgeführten Liste zu pflanzen.
 Die als zum Erhalt festgesetzten Linden an der Jupiterstraße sind vor Beeinträchtigungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen, zu schützen. Die DIN 18920 / RAS - LP 4 sind einzuhalten. Sollte es dennoch zu Ausfällen kommen, sind die Baumverluste an Ort und Stelle zu ersetzen. Wenn dies nicht möglich ist, ist ein Ersatz im Plangebiet zu schaffen. Dies ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen anzuzeigen und der Ersatz im Vorfeld abzustimmen.
Pflanzenliste:
 Sträucher: 80-100 cm, 2 x verschult
 Cornus sanguinea, Blühter Hartfeg
 Corylus avellana, Hasel
 Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
 Prunus spinosa, Schlehe
 Rosa canina, Hundrose
 Sambucus racemosa, Traubenholunder
 Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
 Bäume: 100-120 cm
 Acer campestre, Feldahorn
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Malus sylvestris, Wildäpfel
 Prunus avium, Vogelkirsche
 Pyrus communis, Wildbirne
 Sorbus aucuparia, Eberesche
Externe Maßnahmen:
 Der weitestgehende Ausgleich (verbleibendes Restdefizit) wird über eine Ökotoptoregelung ausgeglichen. Flächen aus einem anerkannten Ökotoptoko können durch die RW Power AG, Rekulivierung, Goldbergstraße 2, 53354 Hürth zur Verfügung gestellt werden. Mit der RW Power AG erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung zur Sicherung der Ausgleichsflächen.
 Das Defizit von insgesamt 66.724 ökologischen Wertpunkten wird über 200 Betriebe RW Power ausgeglichen.
 Im Forstbetriebsbereich „Hartburg (10)“ stehen drei Windwurfflächen, Forstbetriebsfläche (FBA) 625 A1, 627 A6 sowie 616 E5 zur Verfügung. Der Vollausgleich beansprucht die FBA 621 A6 mit insgesamt 1.6936 ha sowie 0,5305 ha der insgesamt 0,5461 ha großen FBA 618 E5.
 Das Zielbiotop der Fichten Altholz Windwurffläche FBA 621 A6 lautet Schädlichen-Hanbuchelwald.
7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauten entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Schallschilddach im Hochbau vom November 1989), zu errichten (Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier: Lärmpegelbereiche IV und III gemäß DIN 4109 - 2018) nachts zum Schutz des Nachtschlafes) zu treffen.
 An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Lüfter mit getriggertem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungetriggerte Schläfer zu ermöglichen.
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebiet zugeordneten und während der Tageszeit schützenden Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze) und durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundsanierung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungswert von 59 dB(A) (WA) während der Tageszeit nicht überschritten wird.
 Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren.

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

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 „R“ (Gebiete mit festem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
2. Hinweise
Kampfmittelbeseitigung
 Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgreich zusätzliche Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdektion empfohlen.
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 Zeitpunkte kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.
 Da die Vogelarten durch die fortschreitende Inanspruchnahme und Überformung der angestammten Lebensräume beeinträchtigt werden, wird empfohlen den Verlust potentieller Nistmöglichkeiten und Nahrungsabitäten durch Ersatz innerhalb des Plangebietes zu schaffen.
 Dies kann durch das Aufhängen von geeigneten Nisthilfen und durch eine naturnahe Gartengestaltung geschehen. Um dies zu erreichen sollte bei der Gartengestaltung der heimischen, standortgerechten Gehölzer der Vorrang gegeben werden. Auf die Anlage von Steinläufen, ein modischer Trend, sollte verzichtet werden, da er die Artenvielfalt nicht befördert.
Niederschlagswasser
 Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation (Trennkantkanalisation) einzuleiten.
Baugrunderhältnisse
 Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet erweist, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Grundwassererhältnisse:
 Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abschichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Baugrunderkundung“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwassererhältnisse kann der Erwerbende in Bergheim geben. (www.erwerb.de)
Bodenmerkmalpflege
 Beim Auftreten archaischer Bodenelemente und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhoferstraße 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 Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
DIN-Normen
 Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Köfener 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 STOTZHEIM**

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

für den Bereich zwischen Sonnenstraße und Jupiterstraße

M. 1 : 500