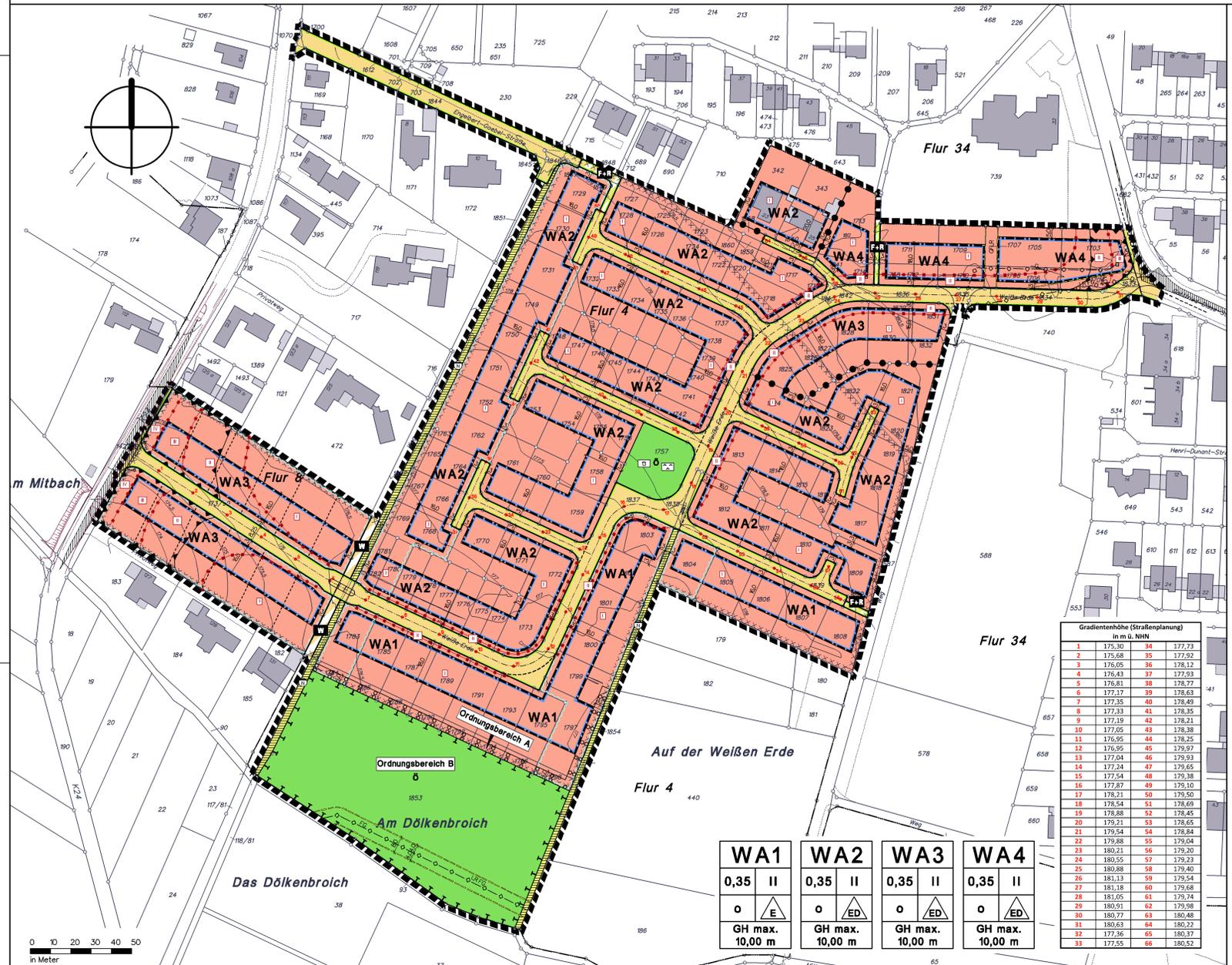


# STADT EUSKIRCHEN - ORTSTEIL EUSKIRCHEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 120, 1. ÄNDERUNG - "WEISSE ERDE" - M.1:1.000



Linie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33																																																																			
1	175,30	34	177,73	175,68	35	177,92	176,05	36	178,12	176,43	37	177,93	176,81	38	178,77	177,17	39	178,63	177,35	40	178,43	177,33	41	178,35	177,19	42	178,21	177,05	43	178,38	176,95	44	178,25	176,95	45	179,97	177,04	46	179,93	177,24	47	179,65	177,54	48	179,38	178,28	49	179,45	178,54	50	179,69	178,38	51	179,65	178,38	52	179,45	179,21	53	178,65	181,13	54	179,54	181,18	55	179,24	181,05	56	179,74	180,91	57	179,98	180,77	58	180,48	180,62	59	180,33	180,33	60	180,33	177,36	61	180,33	177,36	62	180,33	177,36	63	180,33	177,36	64	180,33	177,36	65	180,33	177,36	66	180,33	177,36

Zone	WA1	WA2	WA3	WA4
GH max.	0,35	0,35	0,35	0,35
II	II	II	II	II
o	o	o	o	o
E	E	ED	ED	ED
GH max. 10,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**0,35** Grundflächenzahl (GRZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
**GH=10,00m** Maximale Gebäudehöhe

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Offene Bauweise  
Nur Einzelhäuser zulässig  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg  
Straßenbegrenzungslinie

**5. VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**  
Fläche für Entsorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Niederschlagswasserbeseitigung

**6. GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
Ö Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Parkanlage  
Zweckbestimmung: Spielplatz

**7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Ordnungsbereich für die Landespflege

**8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (8) BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Innere des Plangebietes wird gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)**  
**Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**  
Innerhalb des Plangebietes werden die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:  
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 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 Hauszugang hin orientiert ist.

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

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

**3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Ordnungsbereich WA 1: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
Ordnungsbereich WA 2 bis WA 4: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis 3) sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gesamtlichen Verflechtung zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 qm überbaubar zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise 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).

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Ordnungsbereich WA 1: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.  
Ordnungsbereich WA 2: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig; Je Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung).

Ordnungsbereich WA 3: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig; Je Doppelhaus sind max. 4 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen).

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
**Grundstücksbegrünung – Innere Durchgrünung (Privat)**  
Pro 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche sind 1 Laubbaum II, Großform oder 1 Obstbaum und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die begründeten Baugrundstückflächen angerechnet.

**Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):**  
**Bäume I, Großform:** Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Straucher, Roter Hartriegel, Hasel, Weidener, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder, **Obstbäume:** Gelbes Butterbrot, Hauszwetsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Gronow

**Ordnungsbereich A – Randliche Eingrünung (Privat):**  
Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein 2-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch angelegte Pflege langfristig zu erhalten.

**Herstellungs- und Pflegehinweise:**  
Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist im Abstand von 1,0 m x 1,5 m ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, z.B. 120-150 cm aus der Artenliste 1 (Sträucher) sowie auf der gesamten Länge alle 10-12 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität Str., m.B. StU 12-14 der Artenliste 1 (Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Artenliste 1 – Großform:** Schleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Rotbuche (Fagus sylvatica), Feldahorn (Acer campestre), Straucher: Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hartriegel (Cornus alba), Salweide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

**Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage / Spielplatz)**  
Mindestens 40 % der öffentlichen Grünfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
**Ordnungsbereich B: Interne Kompensationsfläche auf dem Flurstück 154:**  
Die abgegrenzte Fläche des Ordnungsbereichs B (ca. 9,740 m<sup>2</sup>) ist als extensiv genutzte Wildblumenwiese mit einzelnen Bäumen zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind zudem streifenförmige Saumstrukturen und Totholzansammlungen zu schaffen.

**Herstellungs- und Pflegehinweise:**  
Die im Bestand vorhandene Ackerfläche ist mit Landschaftsreihen (z.B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichartig) einzusäen oder unter Verwendung von Regensatzgut/altweiden Samen zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind ca. 8 Bäume aus Wildblumenarten zu pflanzen.

**Artenauswahl Wildblumen:** Vogelweide/Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildblume (Pulsatilla nuttalliana), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogel- bzw. Wildkirsche (Prunus avium).

**8. Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**  
Innere der Bereiche mit Orientierungsverbotsbeschränkung zur Tageszeit sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB (Planzeichnung 15.6 der Plan) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) ausschließlich von den jeweiligen Verkehrswegen (Bürger-Steige bzw. Gatediff-Steige) abgewandt zulässig. An den Fassaden sind nach Möglichkeit nur Fenster von Nebenräumen (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) anzulegen. An diesen Fassaden sind keine offenen Balkone zulässig. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind, soweit möglich, zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten. Ist dies nicht möglich, so können die Innenwohnbereiche durch geeignete Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Hierzu zählen nachfolgende Anforderungen für den Lärmpegelbereich III:

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)**  
**Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**  
Innerhalb des Plangebietes werden die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:  
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 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 Hauszugang hin orientiert ist.

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

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

### 8. Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Innere der Bereiche mit Orientierungsverbotsbeschränkung zur Tageszeit sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB (Planzeichnung 15.6 der Plan) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) ausschließlich von den jeweiligen Verkehrswegen (Bürger-Steige bzw. Gatediff-Steige) abgewandt zulässig. An den Fassaden sind nach Möglichkeit nur Fenster von Nebenräumen (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) anzulegen. An diesen Fassaden sind keine offenen Balkone zulässig. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind, soweit möglich, zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten. Ist dies nicht möglich, so können die Innenwohnbereiche durch geeignete Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Hierzu zählen nachfolgende Anforderungen für den Lärmpegelbereich III:

### 9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Ferngasleitung (FG) wird die mit Leitungsrecht ausgewiesene Fläche zugunsten des Gasversorgungsleiters belastet. Es ist ein erforderliches, bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. von R<sub>w,eq</sub> >= 35 dB einzuhalten.

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

#### 1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 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).

#### 2. Baugrundverhältnisse / Grundwasserhältnisse

Größe Teile des Plangebietes liegen in einem Ausbereich (vgl. Kennzeichnung in der Planurkunde).

Der natürliche Grundwasserspiegel stellt nach der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei etwa 1 – 3 m unter Flur. Bei tieferliegenden Bauwerken sind deshalb geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Ablichungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerkschichten" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erwerbhaber in Bergheim geben ([www.ertverband.de](http://www.ertverband.de)).

#### C HINWEISE

##### 1. Archäologische Funde

Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen - Woltersheim, Zehnhofer, 45, 52385 Niedeggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wesung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

##### 2. Bodenschutz

Der im Plangebiet vorhandene humose beladene Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 19 915 von Bau- und Betriebsflächen getrennt abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

##### 3. Kampfmittel

Durch den Investor bzw. beauftragte Fachstellen oder -unternehmen wurden die Plangebietflächen auf Kampfmittel untersucht. Die Plangebietflächen sind dem Grunde nach als kampfmittelfrei anzusehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewahrt werden. Es gilt daher der nachfolgende Hinweis:  
Bei Kampfmittelrufen und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfallungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez. Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221/292956 zu verständigen.

##### 4. Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt überwiegend im Mischsystem. Teilbereiche werden im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, ist in die angrenzenden, vorhandenen Gräben (Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung) einzuleiten. Es wird auf die Darlegung der Entwässerungskonzeption in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen. Einzelheiten der Abwasserbeseitigung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung.

##### 5. Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Eurocod, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch die Anwendung der Baureihen zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrundermittlungen empfohlen.

##### 6. Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadterweiterung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) verwiesen.

##### 7. Artenschutz

Für fachliche Empfehlungen zum Artenschutz und zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts wird auf die Ausführungen in der Begründung und im landschaftspflegerischen Fachbericht verwiesen. Es liegt zudem ein Fachgutachten mit der Bezeichnung „Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I u. II) zu Vögeln, Kleinsäugern, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien u. Tuffelern“ vor, erstellt durch die Beratungsgesellschaft NATUR d.B.R. 98357 Oberwallmenach (Oktober 2015 / Ergänzung Juni 2016).

##### 8. Gestaltungsplanung

Es wird für verbindliche Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen auf die Gestaltungsatzung der Stadt Euskirchen für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 120 „Weiße Erde“, Ortsteil Euskirchen, verwiesen. Diese kann bei der Stadterweiterung Euskirchen eingesehen / angefordert werden. Die Satzung ist bei allen Erweiterungen und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neuanlagen sowie der Anbringung von Werbeanlagen und Werbeanlagen anzuwenden.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.  
Rheinbach, den 22.03.2018  
Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Rheinbach, den 22.03.2018  
Siegel

**Planung**  
Entwurfsbearbeitung:  
Euskirchen, den 21.07.2018  
Siegel

erstellt:  
Euskirchen, den  
Siegel

**Kopie**  
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.  
Euskirchen, den  
Siegel

**Beschluss zur Änderung**  
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 22.02.2016 aufgestellt worden. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplans wurde am 23.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

**Bekanntmachung**  
Euskirchen, den 26.03.2018  
Der Bürgermeister  
IV.