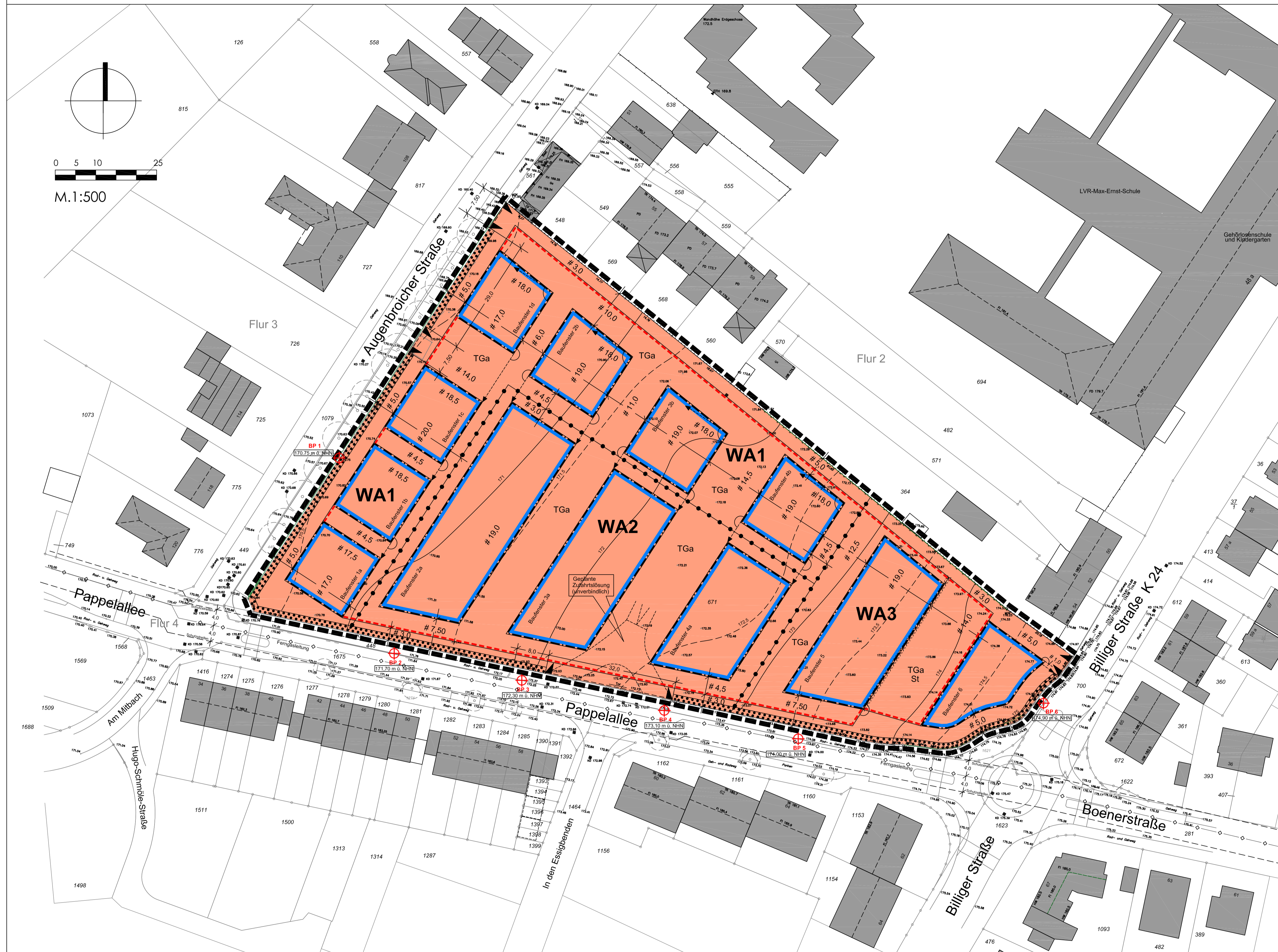


STADT EUSKIRCHEN - ORTSTEIL EUSKIRCHEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 136 "Alte Gärtnerei"

M. 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. maximale Gebäudehöhe in Meter (m) über dem Bezugspunkt (Bezugspunkte siehe in der Planzeichnung)
TH max. maximale Traufhöhe in Meter (m) über dem Bezugspunkt (Bezugspunkte siehe in der Planzeichnung)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

O offene Bauweise
— Baugrenze

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

— Einfahrtbereich

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Abgrenzung Stellplätze (St)
- Maßangabe (m), Maßlinie, z.B. Rechter Winkel
- Verlängerung/Gradlinigkeit
- Bezugspunkt in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 (2) BauO NRW)

ZD Zeltdach, hier als Sonderform des Zeltdaches (siehe Skizze im Textteil unter Punkt B. 1.)
FD Flachdach

WA1	WA2	WA3
0,4 II	0,4 II	0,4 III
O ZD	O FD	O FD
GH max. = 10,5 m	GH max. = 10,5 m	GH max. = 10,5 m
TH max. = 7,5 m		

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN

- 90** Vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer
- 612** Flurstücksnummer
- +172,21** Höhenpunkte in Meter über NHN (Normal-HöhenNull)
- 174** Höhenlinien in Meter über NHN (Normal-HöhenNull)
- 174** Vorhandener Baum
- Vorhandene Ferngasleitung mit Schutzstreifen (jeweils 4 m)

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle im § 4 (3) Bauzonierungsverordnung (BauZVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nach § 1 (6) Nr. 1 BauZVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

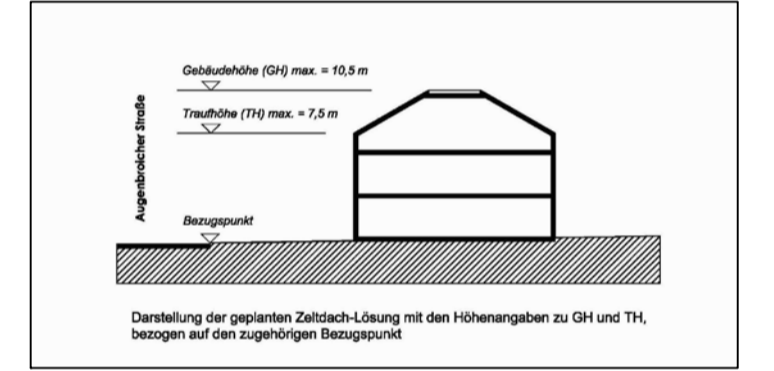
Die Gebäudehöhen sind als maximale Gebäudehöhe (GH max.) und die Traufhöhe als maximale Traufhöhe (TH max.) bezogen auf den festgelegten, zugeordneten Bezugspunkt festzusetzen.

In den WA - Gebieten (WA 1 bis WA 3) ist die maximale Gebäudehöhe (GH max.) auf 10,5 m festgesetzt.
Im WA 1 - Gebiet ist für die Baufenster 1a bis 1d, 2b, 3b und 4b die maximale Traufhöhe (TH max.) auf 7,5 m festgesetzt.

Die festgelegten Bezugspunkte (BP 1 bis BP 6) liegen im Bereich der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Flächen und sind den jeweiligen Baufenstern 1a - 1d, 2a - 2b, 3a - 3b, 4a - 4b, 5 und 6 unmittelbar zuzuordnen (BP 1 zu den Baufenstern 1a - 1d, BP 2 zu den Baufenstern 2a - 2b, BP 3 zu den Baufenstern 3a - 3b, BP 4 zu den Baufenstern 4a - 4b, BP 5 zum Baufenster 5 und BP 6 zum Baufenster 6). Siehe hierzu in der Planzeichnung.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geeigneten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.



Gemäß § 31 (1) BauGB können in den WA 2 - und WA 3 - Bereichen ausnahmsweise Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis maximal 1,0 m zugelassen werden, sofern diese Anlagen um mindestens 1,0 m von den Außenkanten des obersten Gebäudeabchlusses (Flachdach) zurückversetzt angeordnet werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

In den WA - Gebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,0 m zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur über 30 cm umbauten Raum gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür gesondert festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragendecken, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und zu begrünen.

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

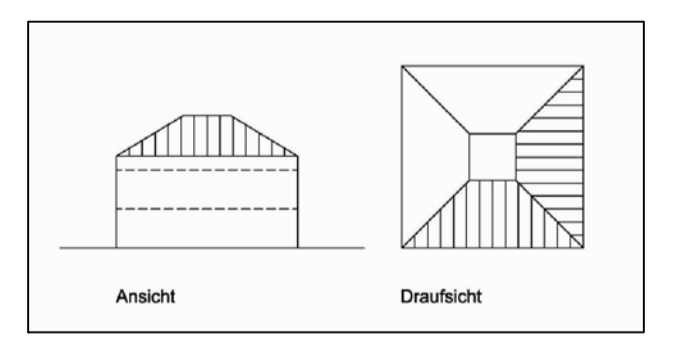
Die vorhandene Heidehecke ist, unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrt im Bereich der Augenbroicher Straße und der Pappelallee, als zu erhalten festgesetzt. Diese Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen sind nur für Hauszüge in einer Breite von jeweils maximal 3,0 m zulässig.

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung

Im WA 2 - und WA 3 - Gebiet sind nur Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig.

Im WA 1 - Gebiet sind nur Zeltdächer (hier auch als Sonderform des Zeltdaches - siehe nachfolgende Skizze) mit Dachneigungen zwischen 20° und 45°, in Kombination mit Flachdach, zulässig.



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

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4143.
In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Fassung April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

Anwendungsstelle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedenkungsarten für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedenkungsarten der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc..

D. HINWEISE

1. Archäologische Funde
Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die archäologischen Verbotsebene gem. § 44 (1) Bundesdenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhoferstr. 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Artenschutz
Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen sind.
Die Baufeldreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, ist gemäß den Bestimmungen des § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.
Bei Abbruch und Fällung ist stets auf Tiere in bislang nicht erkennbaren Höhlungen zu achten. Gefundene Tiere sind zu schützen und ggf. von einem Fachmann aufzunehmen. Lebensstätten planungsrelevanter Arten während im Falle eines Nachweises nach Rücksprache mit dem Kreis Euskirchen kurzfristig und in geeigneter Anzahl und Qualität zu ersetzen.

3. Bodenschutz / Bodenveränderungen
Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

4. DIN-Normen
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Köhler 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.

5. Erneuerbare Energien
Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

6. Kampfmittelrunden
Bei Kampfmittelrunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd-Baumarbeiten 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.: 0221-229255 zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung
Das anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Augenbroicher Straße, in der Pappelallee bzw. in der Billiger Straße einzuleiten.
Die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen, zur Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen), wird empfohlen.

8. Aufhebung bisheriger Festsetzungen
Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 136 "Alte Gärtnerei" treten Teile des Bebauungsplans Nr. 24, betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 "Alte Gärtnerei", außer Kraft.

Es wird beschließt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.
Euskirchen, den 16.07.2019
gez. Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird beschließt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einseitig ist.
Euskirchen, den 16.07.2019
gez. Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planung
Entwurfserstellung:
Euskirchen, den 16.07.2019
gez. Plitz
Stadtplanung Pflz

ausgefertigt:
Euskirchen, den _____

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

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 27.09.2019 aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 23.09.2019
Der Bürgermeister
L.V.
gez. Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Rahmen einer Bürgeranhörung am 14.11.2018 statt.
Euskirchen, den 23.09.2019
Der Bürgermeister
L.V.
gez. Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis 23.08.2019 öffentlich ausliegen.
Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde nicht erstellt.
Euskirchen, den 23.09.2019
Der Bürgermeister
L.V.
gez. Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2019 durchgeführt. Ihnen wurde eine Frist von mindestens 30 Tagen zur Stellungnahme gegeben.
Euskirchen, den 23.09.2019
Der Bürgermeister
L.V.
gez. Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 08.10.2019 als Satzung beschlossen worden.
Euskirchen, den 03.12.2019
Der Bürgermeister
L.V.
gez. Friedl
DC, Uwe Friedl
Bürgermeister

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 13.12.2019 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Euskirchen, den 07.01.2020
Der Bürgermeister
L.V.
gez. Friedl
DC, Uwe Friedl
Bürgermeister

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei" gehört ein Textteil und eine Begründung.
- DIN-Normen
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Köhler 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.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonierungsverordnung - BauZVO) bekanntgemacht am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzonierungsverordnung - PlanZVO) bekanntgemacht am 18.12.1995 (BGBl. I S. 38).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landschaftsplanung - BauO NRW) bekanntgemacht am 21.07.2016 (GV. NRW S. 421).
Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

STADT EUSKIRCHEN Ortsteil Euskirchen Bebauungsplan Nr. 136 "Alte Gärtnerei"

Gemarkung Euskirchen
Flur 2

Planverfasser:
Stadtplanung Pflz
53881 Euskirchen - Hallendorferstraße 20
maß. anfertigung@stadt-euskirchen.de