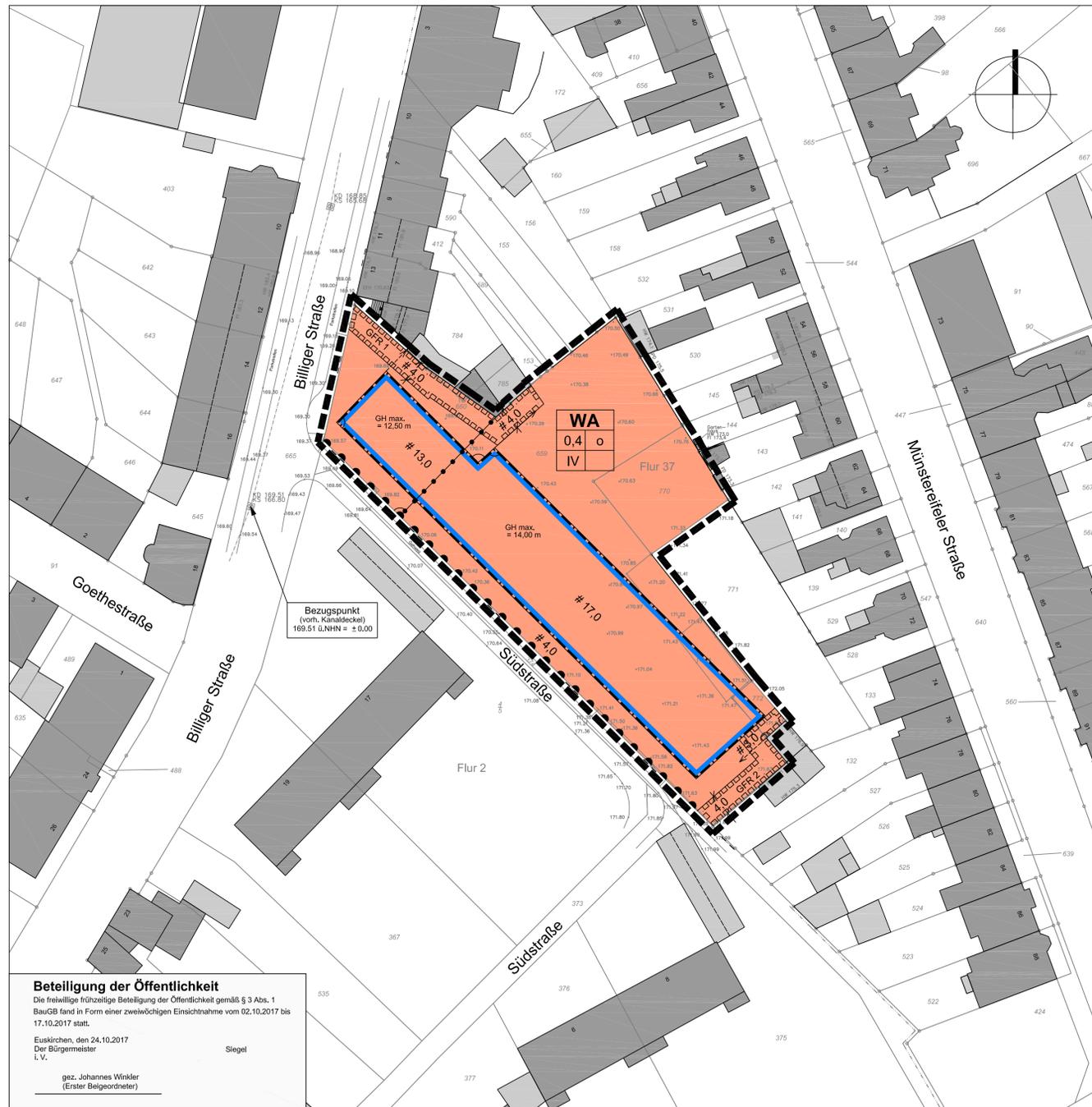


STADT EUSKIRCHEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 135 "Wohnpark Billiger Straße"



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. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH max. maximale Gebäudehöhe in Meter (m) über dem Bezugshöhenpunkt (Bezugshöhenpunkt siehe in der Planzeichnung)

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

o offene Bauweise

— Baugrenze

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

— Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFR 1 Mit Geh- und Fahrrecht (GFR) zu belastende Flächen zugunsten der Flurstücke 784 und 785

GFR 2 Mit Geh- und Fahrrecht (GFR) zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks 771

□ 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

10,0 Maßangabe (m), Maßlinie, z.B.

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	

Allgemeine Darstellungen / Karteninhalte

20 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

659 Flurstücksnummer

171.82 Straßen- und Geländehöhen

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle im § 4 (3) BauNVO 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 BauNVO 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 Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhen sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) über dem festgelegten Bezugspunkt festgesetzt.
Der festgelegte Bezugspunkt (Kanaldeckel 169.51) liegt im Bereich der Billiger Straße. Siehe hierzu in der Planzeichnung.
Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in begründeten Ausnahmefällen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe für notwendige nutzungs- und technisch bedingte Anlagen zugelassen werden.

3. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)
Die nach BauO NRW mindestens nachzuweisenden Abstandsflächen dürfen im Bereich zur südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 784 und 785 unterschritten werden. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend vom Bauordnungsrecht auf 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind über 30 cm umbautem Raum gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im Baugelände ausnahmsweise zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Überschreitungen der Baugrenzen durch die Tiefgarage sind ausnahmsweise zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

6.1 Geh- und Fahrrecht (GFR 1)
Entlang des Grundstücks Billiger Straße 13 (Flurstücke 784 und 785) ist ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 4 m zugunsten der Flurstücke 784 und 785 festgesetzt. Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Eintragung im Baustellenverzeichnis vorzunehmen.

6.2 Geh- und Fahrrecht (GFR 2)
Entlang des Flurstücks 132 und Teilen des Flurstücks 771 ist ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 3 - 4 m zugunsten des Flurstücks 771 festgesetzt. Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Eintragung im Baustellenverzeichnis vorzunehmen.

B. 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 4149.
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.

C. HINWEISE

1. Archäologische Funde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

2. Artenschutz
Vor Beginn von Abruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen sind. Die Baufeldfreimachung, 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.

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 (LBoSchG) 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. Kampfmittelkunde
Bei Kampfmittelunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd-/Baubarbeiten 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.: 0221-2292595 zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer zweiwöchigen Einsichtsphase vom 02.10.2017 bis 17.10.2017 statt.
Euskirchen, den 24.10.2017
Der Bürgermeister
i. V. gez. Johannes Winkler (Erster Beigeordneter)

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 27.06.2017 aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 20.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 24.10.2017
Der Bürgermeister
i. V. gez. Johannes Winkler (Erster Beigeordneter)

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 27.10.2017 bis 28.11.2017 öffentlich ausgelegt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde nicht erstellt.
Euskirchen, den 12.12.2017
Der Bürgermeister
i. V. gez. Oliver Knaup (Technischer Beigeordneter)

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.10.2017 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.
Euskirchen, den 12.12.2017
Der Bürgermeister
i. V. gez. Oliver Knaup (Technischer Beigeordneter)

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 14.12.2017 als Satzung beschlossen worden.
Euskirchen, den 18.07.2018
Der Bürgermeister
i. V. gez. Johannes Winkler (Erster Beigeordneter)

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 27.07.2018 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Euskirchen, den 31.07.2018
Der Bürgermeister
i. V. gez. Dr. Uwe Friedl

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 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).

STADT EUSKIRCHEN Bebauungsplan Nr. 135 " Wohnpark Billiger Straße "



Planverfasser:
Stadtplanung Pütz
53881 Euskirchen - Hallandstraße 20
mail: stadtplanung.puetz@euskirchen.de

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastermehrwert übereinstimmt.
Euskirchen, den 21.06.2017
gez. Kluß

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 21.06.2017
gez. Kluß

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 21.06.2017
ausgefertigt:
Euskirchen, den _____

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