

**Stadt Euskirchen – Ortsteil Euskirchen
Bebauungsplan Nr. 135 "Wohnpark Billiger Straße"****TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN****A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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, in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle im § 4 (3) Baunutzungsverordnung (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 technikbedingte 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 cbm 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 Baugebiet 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 Baulastenverzeichnis 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 Baulastenverzeichnis vorzunehmen.

B KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in 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 Abbruch- 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 (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

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.

5. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen 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. 0221-2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.