



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
1.1 Urbane Gebiete - MU (§ 6a BauNVO)
1.2.3. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.5. Grundflächenzahl
2.7. Zahl der Vollgeschosse
2.8. Gebäudehöhen als Mindest- und Maximalmaß in Metern über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.5. Baugrenzen
15. Sonstige Planzeichen
15.1. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
15.6. Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)
15.12. Umgrenzung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhabens und Erschließungsplanes
15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Sonstige Darstellungen
vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Vermaßung
Nordpfeil

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Urbane Gebiete - MU
Gemäß § 4 BauNVO wird ein urbanes Gebiet (MU), gegliedert in MU 1 und MU 2, festgesetzt.
1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.3 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle im urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.4 Bedingte Festsetzung
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)
Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,2 m für notwendige Absturzsicherungen und Geländer, ansonsten 3,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten, das gilt nicht für notwendige Absturzsicherungen und Geländer.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahme festgesetzt.
Die Baugrenzen der Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen durch Balkone und Vordächer bis max. 2,0 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,5 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Kfz-Stellplätze nur unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind in den Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Treppenhäuser, Lager-, Abstell- und Technik- und sonstige Nebenräume sowie Stellplätze für Kfz innerhalb der zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % zulässig.

5 Vorkaution zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Lärmchutzmaßnahmen an Außenbauten
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauten von Wohnanlagen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).
Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpiegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich and Maßgeblicher Außenlärmpiegel. It lists levels I through VII and their corresponding dB values.

*Für maßgebliche Außenlärmpiegel LpA > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.
Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im baurechtlichen Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, die einen niedrigeren Lärmpegelbereich oder ein niedriger maßgeblicher Außenlärmpiegel an den Außenbauten von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

5.2 Schlaf- und Kinderzimmer

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspiegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Unterbrechung durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

5.3 Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspiegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspiegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien in geschlossenen Wohnungen, wenn zusätzlich auf der larmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

6 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

6.1 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Gehölze der Pflanzliste sind zu verwenden.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen

Für je 150 qm der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen. Die aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 10% in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

Entsprechende Arten können der Pflanzliste entnommen werden. Bestehende Bäume sind anzurechnen.
Oben- und unterirdische Leitungen, sowie deren Schutzzone, sind von der Bepflanzung freizuhalten.

6.3 Begrünung der Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wegen und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten zu begrünen. Im Bereich von Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mind. 60 cm Tiefe zugleich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

6.4 Dachbegrünung

Auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 20° ab einer Gesamtfäche von 100 m² mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, Bereiche mit Dachluken/-fenstern, nutzbare Freireize auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

6.5 Pflanzliste

- Gehölze 1. Ordnung/ Großbäume - 20 bis 40 m Höhe
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus ssp
Gehölze 2. Ordnung/ Großbäume - 15 bis 20 m Höhe
Ainus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Pyrus pyrastrer
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus intermedia
Sorbus torminalis
Prunus domestica
Pyrus communis
Rotbuche
Sand-Birke
Hainbuche
Trauben-Eiche
Vogel-Kirsche
Wildbirne
Eberesche
Schwed. Mehlbeere
Eisbeere
Kultur-Pflaume
Kulturbirne

Gehölze 3. Ordnung/ Kleinbäume - 7 bis 15 m Höhe

- Ilex aquifolium
Malus domestica
Malus sylvestris agg.
Mespilus germanica
Prunus padus
Salix caprea
Salix viminalis
Sorbus aria
Stechpalme
Kultur-Apfel
Wild-Apfel
Mispel
Traubenkirsche
Sai-Weide
Korb-Weide
Mehlbere

Sträucher

- Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Rhamnus frangula
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes nigrum, -rubrum, -fruticosus, -daeus
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Amelanchier lamarckii
Berberitze
Roter Hartjohel
Haselnuss
Zweigfingler Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Faulbaum
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Beerensträucher
Feld-Rose
Hunds-Rose
Weiß-Rose
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

Als geschützte Hecken außerhalb

- Carpinus betulus
Hainbuche
Fagus sylvatica
-Rotbuche
Taxus baccata
Eibe (giftig!)

Nicht in der freien Landschaft, aber z.B. an Spielplätzen etc.

- Cornus mas
Kornelkirsche
Kupfer-Felsenbirne
Hippophae rhamnoides
Sanddorn

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

7 Dachform, Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

C KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Altlast

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich des Benzinabscheiders eine Belastung des Bodens mit MKW und STEY-Gehalt ab, welche im Maßnahmenkatalog im Bereich der LAWA (1994) liegen. Bei Bodengriffen ist die Untere Bodenbehörde zu beteiligen.

2 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149: Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse 'C'. Die in der DIN 4149: 2005-05 sowie DIN EN 1998 (Teil 1, N/A und 2 des Eurocode 8) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1988, Teil 5, Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte.

D HINWEISE

1 Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Daher ist die zu überbauende Fläche im ausgewiesenen Bereich der betroffenen Karte auf Kampfmittel zu überprüfen. Beim Auffinden von Bombenbindungsgegenständen während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeistelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Ergänzende Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist vor Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs und durch Gewerbetrieb vorbelastet.

3 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-109, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung vom Büro Dipl. Geogr. Ute Lomb, 15.08.2021 ergeben sich unter Beachtung der Beschränkungen für Fällung, Rötung und Räumung (Buchstaben a) und b)) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

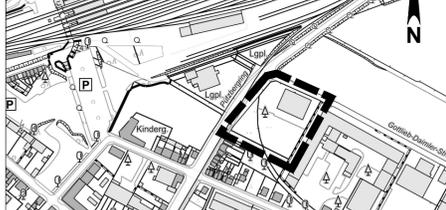
5 Starkregeneignis

Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkregeneignissen sind im Rahmen eines Überflutungsnachweises im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

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.

Übersichtskarte o.M.



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.
Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 12 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom ... als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.
Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan ist gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich auszugeben.
Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ... durchgeführt.
Bekanntmachung
Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am ... als Satzung beschlossen worden.
Bekanntmachung
Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am ... als Satzung beschlossen worden.

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 141 ist gemäß § 10 (1) BauGB am ... als Satzung beschlossen worden.
Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses gültigen Fassung
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3396).
Verordnung über die Ausgestaltung der Baulinien und die Darstellung des Flurstücks (Flurstücksverordnung 1990 - FlurstV 90) bekanntgemacht am 18. Dezember 1990.
Besetzung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landbesetzungsgesetz - LBVG) bekanntgemacht am 25. Juni 1965 (GVBl. NW S. 926).
Gesetz über die Umweltauswirkungenprüfung (UVP-Gesetz) bekanntgemacht am 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 94).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 21. März 2009 (BGBl. I S. 2545).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatNSchG NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

Stadt Euskirchen
Ortsteil Euskirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141
Zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 1(2)
M. 1 : 500