

## ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, (siehe textliche Festsetzungen) (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

- M1 Grünordnerische Maßnahme (siehe textliche Festsetzungen)
- Erhaltung: Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vermaßung
- Gebäude Abgebrochen
- Nordpfeil

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nur entsprechende Nutzungen zulässig.

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

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig.

**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 sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

**5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auf der Fläche für Gemeinbedarf allgemein zulässig.

**7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)**

**7.1 Fläche M1 und M2**  
Auf den Maßnahmenflächen ist die Entwicklung einer struktur- und artenreichen Eingrünung vorzunehmen:

Anpflanzung und Pflege von Obst- / Nutzbäumen unter Beachtung regionaler Sorten nach Pflanzliste (Anlage 1) „Kulturbäume“, Hochstamm 3xv StU 14-16 cm mit Pfahl, Anbindung, Pflanzabstände je nach Art 7-10 m. Mögliche Ausfälle sind kurzfristig gleichwertig zu ersetzen. Darunter Ansaat einer blütenreichen Wiese mit Saatgut autochthoner Herkunft (Ursprungsgebiet 2 Westdeutsches Tief-land.) und Mahd 1-2 x jährlich. Der bestehende Walnusbaum auf der Maßnahmenfläche M2 ist zu erhalten und in die Neu-anpflanzungen zu integrieren. Zusätzlich sind Heckenpflanzungen heimischer Arten (gem. Anlage 1 Pflanzliste) am Außenrand unter Beachtung nachbarschaftsrechtlicher Abstände zulässig.

**8. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich / Externe Kompensation (§ 9 (1a) BauGB)**  
Der externe Ausgleich findet auf der Sammelausgleichsfläche südwestlich Weisse Erde statt. Die Grundstücke, Gemarkung Billig, Flur 8, Flurstücke 22 tw., 23 und 24 werden als Ausgleichsfläche in Höhe von insgesamt 7121 ökologischen Wertpunkten gemäß Landschaftspflegeischem Fachbeitrag dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

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

**1. Erdbebenzone**  
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T, 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. Anwendungsteile 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, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

### C HINWEISE

**1. Abwasserbeseitigung**  
Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt im Mischsystem. Des Weiteren wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser mit Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

**2. Artenschutz**  
**2.1. Baufeldfreimachung**  
Die Baufeldfreimachung darf nicht zwischen dem 15. Februar und dem 31. August liegen. Die Entfernung von Gehölzen im Bebauungsplangebiet muss vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten erfolgen. Der Zeitrahmen hierfür liegt zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar.

**3. Archäologische Funde**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-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 (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**4. Denkmalschutz**  
Bauanträge sind im Hinblick auf das angrenzende Baudenkmal „Fernmeldebunker“ mit der UDB und Bezirksregierung abzustimmen.

**5. Erneuerbare Energien**  
Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung 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.

**6. Kampfmittelkunde**  
Vor Baubeginn ist eine Untersuchung auf Kampfmittel durchzuführen.

**7. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**  
Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 145 OT Euskirchen treten Teile des Bebauungsplanes Nr. 66 OT Euskirchen außer Kraft.

### Anlage 1 Pflanzliste

**Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)**  
Rotbuche *Fagus sylvatica*  
Stiel-Eiche *Quercus robur*  
Winterlinde *Tilia cordata*  
Esche *Fraxinus excelsior*  
Vogel-Kirsche *Prunus avium*  
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*

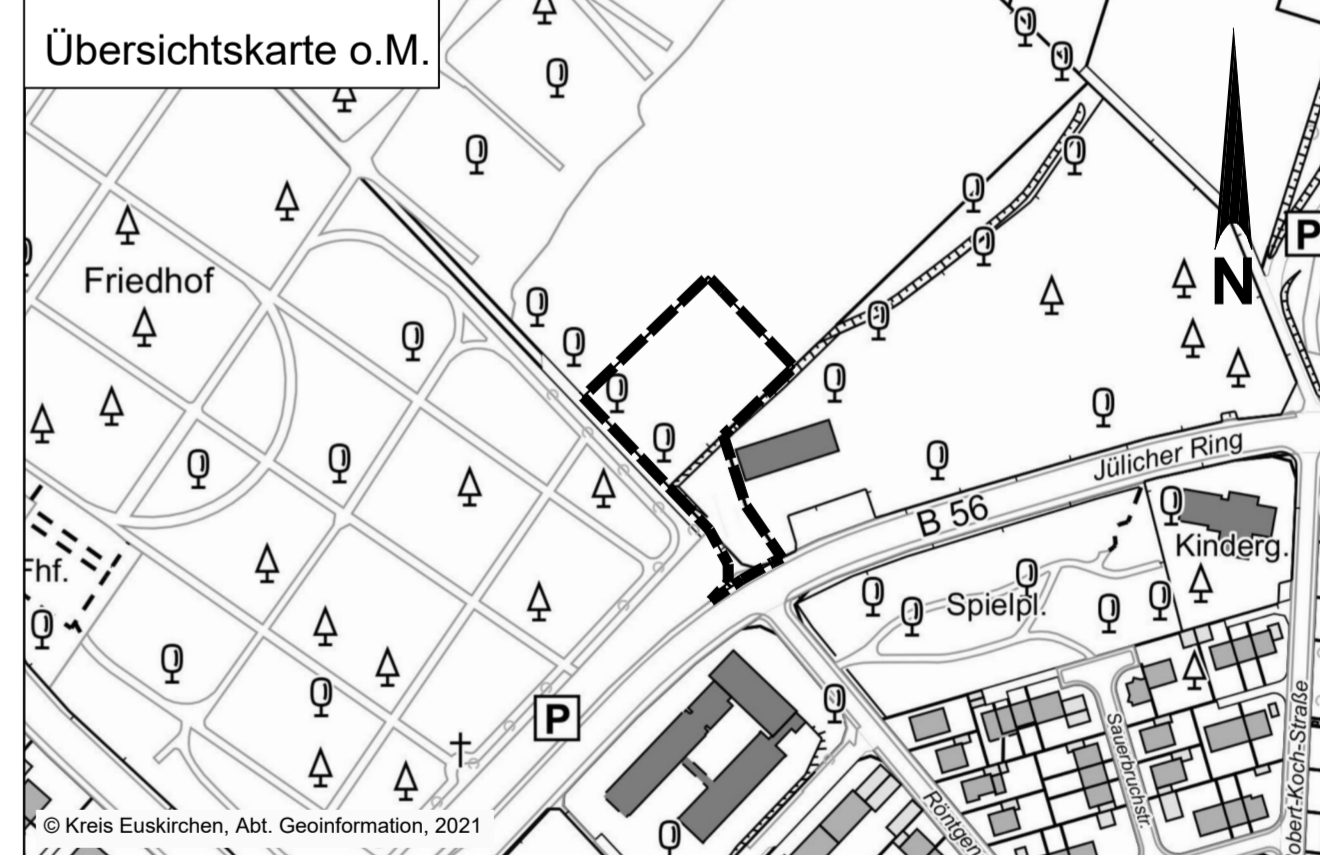
**Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)**  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Salweide *Salix caprea*  
Eberesche *Sorbus aucuparia*  
Feld-Ahorn *Acer campestre*  
Mehlbeere *Sorbus aria*

**Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)**  
Hasel *Corylus avellana*  
Weißdorn *Crataegus monogyna*  
Roldorn *Crataegus laevigata* (nur im Siedlungsbereich, nicht in der freien Landschaft)  
Hundsrose *Rosa canina*  
Schlehe *Prunus spinosa*  
Roter Hartweige *Cornus sanguinea*  
Kornelkirsche *Cornus mas* (nur im Siedlungsbereich, nicht in der freien Landschaft)  
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*  
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*  
Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*  
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

**Kulturbäume**  
Kulturapfel *Malus domestica*  
Kulturbirne *Pyrus communis*  
Kultur-Pflaume *Prunus domestica*  
Walnuss *Juglans regia*  
(Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschaftsplans Euskirchen für Zülpicher Börde und Voreifel)

**Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)**  
Obstbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, 14-16 cm  
Sträucher mind. 1xv, o.B. 60-100 cm  
Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm

**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.



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_

**Planung**  
Entwurfsbearbeitung:  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_

erstellt:  
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 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom \_\_\_\_\_ aufgestellt worden.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.V. \_\_\_\_\_  
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen einer Einsichtnahme in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ statt.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.V. \_\_\_\_\_  
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ durchgeführt.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.V. \_\_\_\_\_  
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

**Beschluss des Entwurfs und Auslegung**  
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.V. \_\_\_\_\_  
Sacha Reichelt

**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.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister i.V. \_\_\_\_\_  
Sacha Reichelt

**Beschluss als Satzung**  
Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_  
Sacha Reichelt

**Bekanntmachung**  
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_ in Kraft.  
Der Bebauungsplan tritt am \_\_\_\_\_ in Kraft.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_  
Sacha Reichelt

**Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses gültigen Fassung**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.  
Euskirchen, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_  
Sacha Reichelt

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18. Dezember 1990.  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) bekanntgemacht am 01. März 2000 (GVBl. NW S. 256).  
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25. Juni 1995 (GVBl. NW S. 926).  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 94).  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009, S. 2542).  
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - NatSchG NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).