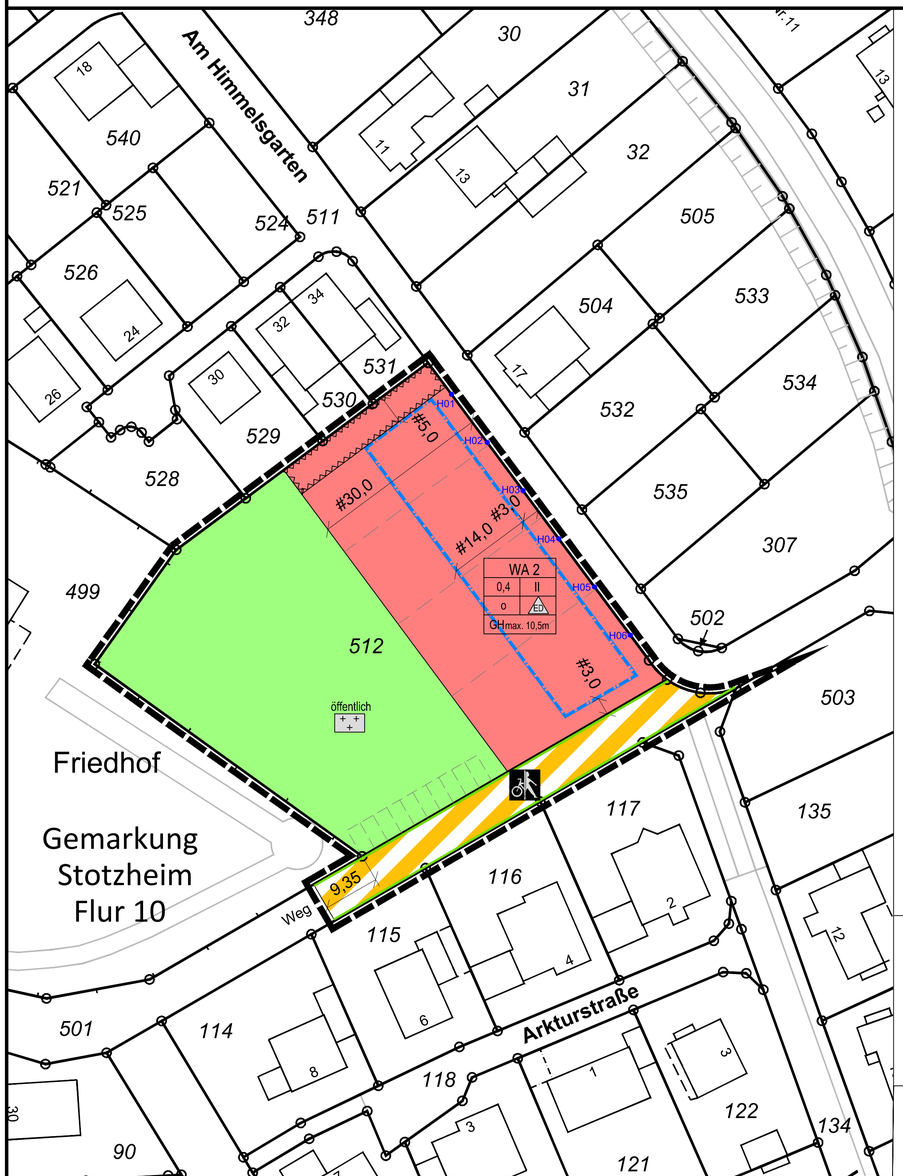
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL STOTZHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21, 1. ÄND.



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 2 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse

GH 14,8 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

o — Art der Bauweise:

ED — Bebauungsart:

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

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

öffentlich — Öffentliche Grünflächen

Friedhof

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

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

H01 — Höhenbezugspunkt (siehe Tabelle)

Sonstige Darstellungen

Beispielhafte Grenzaufteilung

Beispielhafte Stellplatzanordnung

vorhandene Gebäude

372 / 377 / 371 / 378 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

19,7 — Vermaßung

N — Nordpfeil

Vorhandene-Straßen Höhen in m ü. NHN			
Punkt Nr.	Rechstwert	Hochwert	Höhe
H01	32345394.90	5610496.52	202.65
H02	32345400.87	5610488.48	203.23
H03	32345406.84	5610480.44	203.54
H04	32345412.81	5610472.40	203.74
H05	32345418.77	5610464.38	203.94
H06	32345424.75	5610456.33	204.15

0 — 15 — 30 — 45 — N — M = 1 : 500

Kartengrundlage auf ETRS 89/UTM. © Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind die in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Innerhalb des Plangebiets wird die Gebäudehöhe in WA 2 auf maximal 10,5 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung).

Die Ermittlung der maßgeblichen Höhenbezugspunkte richtet sich nach der wegemäßigen Erschließung des jeweiligen Gebäudes.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

3. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Ausnahmsweise sind bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10BauGB)
Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch die Errichtung von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist in diesem Bereich unzulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Festsetzung hat eine nachbarschützende Wirkung und soll eine Verschattung des Nachbargrundstücks vermeiden und die Zufuhr mit Licht sicherstellen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht, und zwar in der kompletten Breite des Grundstücks an der Erschließungsstraße. Die Vorgartenfläche ist in den Bauantragsunterlagen oder Bauanzeigeunterlagen anzugeben.
Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen; d. h. vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter, Pflaster oder Platten oder vergleichbaren Materialien überdeckt sein. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen zu befestigenden Flächen, wie Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten und damit versiegelten Flächen dürfen bei den freistehenden Einzelhäusern 40 % und bei den Doppelhäusern 70 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

B.1 Kennzeichnungen

1. Baugrundverhältnisse
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wegen der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund -Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

B.2 Hinweise

1. Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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. Kampfmittelfunde
Trotz im Vorfeld erfolgter Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel, können Kampfmittelfunde nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (http://url.nrw/kbd-brd) zu beachten.

3. Erdbebenzonen
Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R, 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 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.
Anwendungsteile, 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Niederschlagswasser
Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss wird empfohlen, das Niederschlagwasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation einzuleiten.

6. Grundwasserstände
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an.
Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18535 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

7. Bodenschutz
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. Gestaltungssatzung
Es wird für verbindliche Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen auf die Gestaltungssatzung der Stadt Euskirchen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Himmelsgarten", Ortsteil Stotzheim verwiesen. Diese kann bei der Stadtverwaltung Euskirchen eingesehen / angefordert werden. Die Satzung ist bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neuanlagen sowie der Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten anzuwenden.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.

Euskirchen, den 25.01.2021 Siegel
gez. Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Euskirchen, den 25.01.2021 Siegel
gez. Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 01.02.2021
gez. D. Schäfer
Daniel Schäfer (M.Sc.)

erstellt:
Euskirchen, den 01.02.2021
gez. Ferber
Nicole Ferber (Techn. Zeichnerin)

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

Euskirchen, den _____

Beschluss zur Änderung
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §1 (8) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 04.06.2020 aufgestellt worden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde gem § 2 (1) BauGB am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 01.02.2021 Siegel
Der Bürgermeister
i.V.
gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom 10.08.2020 bis 21.08.2020 einschließlich.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom vom 20.07.2020.

Euskirchen, den 01.02.2021 Siegel
Der Bürgermeister
i.V.
gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Techn.Beigeordneter)

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis 15.01.2021 öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht gem. § 2a Bau GB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den 01.02.2021 Siegel
Der Bürgermeister
i.V.
gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Techn.Beigeordneter)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.10.2020 durchgeführt. Ihnen wurde eine Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 01.02.2021 Siegel
Der Bürgermeister
i.V.
gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Techn. Beigeordneter)

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 18.02.2021 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 21.04.2021 Siegel
Der Bürgermeister
gez. Reichelt
Sacha Reichelt

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 07.05.2021.
Der Bebauungsplan tritt am 08.05.2021 in Kraft.

Euskirchen, den 19.05.2021 Siegel
Der Bürgermeister
gez. Reichelt
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 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. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.Dezember.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.März 2000 (GVBl. NW S. 256).

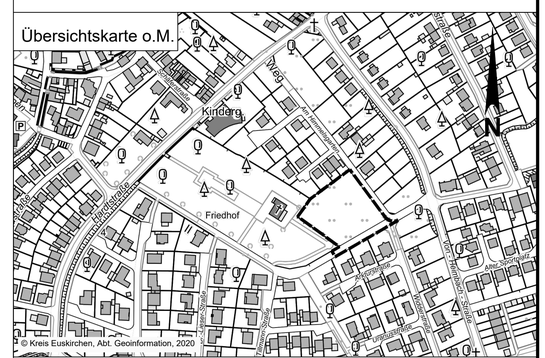
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.Juni 1995 (GVBl. NW S. 926).

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 -LNatSchG NRW) vom 15.November.2016 (GV. NRW. S. 934).

Übersichtskarte o.M.



© Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL STOTZHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
1. ÄNDERUNG

Am Himmelsgarten

M. 1 : 500

I:\FB9\Planung\51 Räuml. Planung\51.10.032 Bebauungspläne\19 Stotzheim\B021_1.Aend\6 Pläne, Entwürfe\technisches_Zeichenbuero\03_DWG\20200901_ST_BP_021_01_Auslegungsbeschluss.dwg