

# STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 147



## ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

**WA1** Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

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

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
(§ 19 BauNVO)

**1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

GH max. 167,5 m ü.NHN  
max. Gebäudehöhe in Metern über NHN  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

○ Offene Bauweise

— Baugrenze

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

— Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß  
anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

↔ Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen für  
Nebenanlagen (§ Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

**TGa** Zweckbestimmung Tiefgarage

**St** Zweckbestimmung Stellplätze

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige Darstellungen

IV Lärmpegelbereiche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

662 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze

45 Vorhandene Gebäude und Hausnummern

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Handwerksbetrieben zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

### Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze und Tiefgaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür gesondert festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragendecken, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und zu begrünen.

### Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB wird eine 9,5 m breite Ein- und Ausfahrt an der Straße Kellenring für den oberirdischen Parkplatz 1 festgesetzt. Für die unterirdische Tiefgarage wird an der Straße In den Herrenbenden eine 2,8 m breite Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### Grün- und Pflanzflächen

Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
Der oberirdische Parkplatz 1 im Westen des Gebietes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einem kleinkronigen Baum pro sechs Stellplätzen zu beschatten. Geeignet sind z.B. Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Hainbuche. Der Parkplatz ist zudem durch bspw. Rasenfugen teilversiegelt herzustellen.  
Entlang der Nutzungsgrenze zwischen WA1 und WA2 sind mindestens 3 standortgerechte großkronige Bäume der 1. Ordnung zu pflanzen. Geeignet sind v.a. Spitzahorn, Hainbuche (Normalform) und Vogelkirsche.  
Es ist im WA1 am westlichen und nördlichen Rand außerhalb der notwendigen Erschließungsfläche sowie im WA2 am nördlichen Rand ein 3 m breiter Blühstreifen mit heimischen Blühpflanzen anzupflanzen und zu erhalten. Die Blühflächen sind möglichst mit Regiosaatgut (Frischwiese/Blumenwiese aus dem Ursprungsgebiet 2) einzusäen und extensiv zu pflegen.

### Schallschutz

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1

In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

**Lärmpegelbereich III:**

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w,ges = 35 dB

Bürräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 30 dB

**Lärmpegelbereich IV:**

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w,ges = 40 dB

Bürräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 35 dB

**Lärmpegelbereich V:**

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w,ges = 45 dB

Bürräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 40 dB

**Lärmpegelbereich VI:**

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w,ges = 46 dB

Bürräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 41 dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.  
Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein besonderer Nachweis erforderlich.

### Gestalterische Festsetzung

Geschlossene Einfriedungen sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW nur bis zu einer Maximalhöhe von 1,20 m zulässig.

### KENNZEICHNUNGEN

#### Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte Din 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen 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 Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.

### 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. Erfahrungsgemäßwechselnde 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.

### HINWEISE

#### 1. Kampfmittelräumdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen und eine Kampfmittelüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf notwendig. Eine Kampfmittelüberprüfung ist nur möglich, wenn sich direkt auf der Fläche oder im Umkreis von bis zu 5 m von der zu untersuchenden Fläche keine Infrastruktur, wie zum Beispiel Gebäude, Leitungen im Untergrund, Fundamente, etc., befindet. Daher kann es ggf. zwingend erforderlich sein, dass für die Kampfmitteluntersuchung vorbereitende Maßnahmen vor der Überprüfung durchzuführen sind. Zu den vorbereitenden Maßnahmen gehören beispielsweise:

- Begehbarkeit der Detektionsfläche herstellen (Freischnitten von Bewuchs, ausräumen, ggf. ebnen)
- Ferromagnetische Störfelder im Bereich der Detektionsfläche einschließlich eines Überlappungsbereiches von mindestens 5 Metern entfernen (Zäune, Fahrzeuge, Baustelleneinrichtungen)
- Oberflächenversiegelungen im Bedarfsfall aufzunehmen
- Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen.

Erfolgte Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird von der Bezirksregierung Düsseldorf eine Sicherheitsdetektion empfohlen.  
Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittel zu finden.

### 2. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, 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.

### 3. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung an das Überschwemmungsgebiet der Erft und liegt außerhalb des Risikobereiches eines Extremhochwassers (HQextrem). Hochwasser, die über das Bemessungshochwasser hinausgehen, können mit Schutzvorkehrungen am Objekt begegnet werden.

### 4. Artenschutz

Der kurzfristig beabsichtigte Abriss der Gebäude darf erst ab dem 15.08.2021 erfolgen und muss bis zum 31.03. des Folgejahres abgeschlossen sein. Im Zeitraum vom 16.08. bis 15.12. sowie vom 01.03. bis 31.03. haben der Abriss sowie die Entfernung der Blechabdeckung unter Beisein einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Im Zeitraum vom 16.12. bis 28.02. kann der Abriss ohne artenschutzrechtliche Vorkehrungen erfolgen.  
Um die vor Ort lebende Population von Mehlschwalben zu schützen, sollen im Zuge der Planung möglichst in Richtung der Aue an nicht störenden Orten entsprechende Nisthilfen/Nistkästen sowie Fledermausquartiere in die neuen Gebäude integriert werden. Zur nahrungsökologischen Optimierung der Freiflächen zugunsten der Mehlschwalbe sollen Blühflächen mit heimischen Blütenpflanzen angelegt werden. Überdeckverglasungen und große Glasflächen sind möglichst zu vermeiden oder mit Vogelschutzglas auszustatten. Außenbeleuchtung ist möglichst mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße LEDs) auszustatten und als eine nach unten gerichtete Beleuchtung, die in den tiefen Nachtstunden reduziert / ausgeschaltet wird, zu planen.  
Die Rodung von Bäumen und Büschen ist nur im Zeitraum 01.10 bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

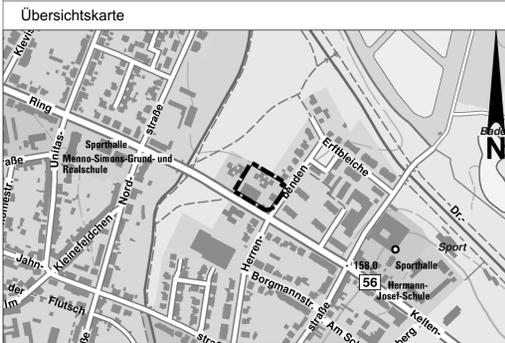
## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW S. 1086).



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

Euskirchen, den 13.12.2021  
gez. Sonntag  
(Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag) ÖbVl

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

Euskirchen, den 13.12.2021  
gez. Sonntag  
(Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag) ÖbVl

**Planung**  
Entwurfsbearbeitung:  
Euskirchen, den 10.12.2021

angefertigt:  
Euskirchen, den 10.12.2021

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

Euskirchen, den.....

**Beschluss zur Aufstellung**  
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 15.04.2021 aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 16.12.2021  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Knaup  
(Oliver Knaup) Techn. Beigeordneter

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen Einsichtnahme vom 17.05.2021 bis 31.05.2021 einschließlich.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 29.04.2021 durchgeführt.

Euskirchen, den 16.12.2021  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Knaup  
(Oliver Knaup) Techn. Beigeordneter

**Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung**  
Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 17.11.2021 öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde nicht erstellt.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2021 durchgeführt. Ihnen wurde eine Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 16.12.2021  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Knaup  
(Oliver Knaup) Techn. Beigeordneter

**Beschluss als Satzung**  
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 14.12.2021 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 22.02.2022  
Der Bürgermeister  
gez. Reichelt  
Sacha Reichelt

**Bekanntmachung**  
Mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.02.2022 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 22.02.2022  
Der Bürgermeister  
gez. Reichelt  
Sacha Reichelt