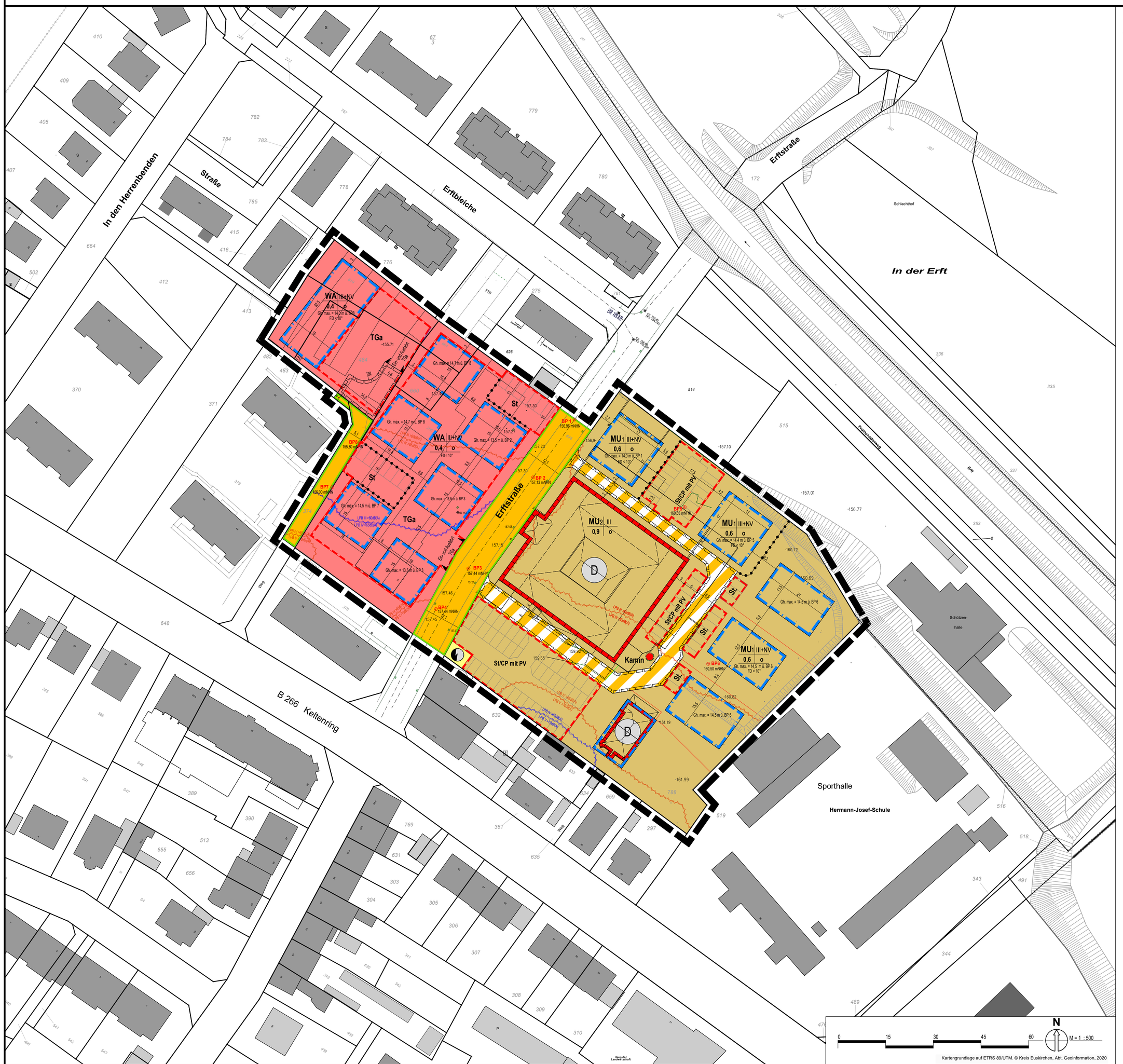
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 142



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanZV90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

- **WA** – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- **MU** – Urbanes Gebiet (§ 5a BauNVO)

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

- 0,4 – Grundflächenzahl
- III – zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. drei
- + NV – zusätzlich ein Nichtvollgeschoss
- Gh max. 170,00 mNHN – maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
- 156,77 – vorhandene Geländehöhe gem. Vermessungsunterlage in Meter über Normalhöhennull

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

- Baugrenze
- o – offene Bauweise

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

- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- privat – Privatstraße

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LPB II =60dB(A) / IN II =45dB(A) – Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tags)
- LPB II =50dB(A) / IN II =35dB(A) – Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (nachts)

Sonstige Planzeichen

- Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze teilweise mit Photovoltaik
- St – Stellplätze
- St/CP mit PV – Stellplätze/Carports mit Photovoltaik
- TGa – Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- GFL – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Euskirchen
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- 372 / 377 / 371 / 378 – Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Grenzen geplant
- 19,7 – Vermaßung
- N – Nordpfeil

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Urbanes Gebiet (MU)

1.2.1 Im Urbanen Gebieten MU 2 wird eine Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zugelassen.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNV ( )

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

Im Urbanen Gebiet gilt:
Die Grundflächenzahl (GRZ) im MU 1 beträgt: 0,6.
Die Grundflächenzahl (GRZ) im MU 2 beträgt: 0,9.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhen sind als maximale Gebäudehöhe (Gh max.) bezogen auf festgelegte zugeordnete Bezugspunkte festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet bestimmt sich die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes. Die Gebäudehöhe bestimmt die maximal zulässige Höhe durch die Oberkante des Attikaabschlusses (einschließlich Geländer, Brüstungen und Umwehrungen) des letzten zulässigen Geschosses.
Die jeweils zulässigen Gebäudehöhen (Gh. max) sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Oberlichter und sonstige untergeordnete Bauteile unberücksichtigt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Die im Gebiet vorhandenen Baudenkmäler sind als Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen sowie durch Balkone / Altane um bis zu 1,6 m überschritten werden, dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen.

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird in allen Baugebieten eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

5. Stellplätze, Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Oberirdische, private Stellplätze und Carports sind nur in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bereichen (St/CP) zulässig.

5.2 Fahrradstellplätze und überdachte Fahrradstellplätze sind allgemein zulässig.

5.3 Tiefgaragen (TGa) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der dafür entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen (TGa) sind nur in den Bereichen für Ein- und Ausfahrten, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, zulässig. Ein- und Ausfahrten von Stellplatzanlagen können als Ausnahmen abweichend von Satz 1 zugelassen werden.

5.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die einen Bruttorauminhalt von mehr als 30 m³ aufweisen, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, sowie zugunsten der Versorgungsträger und zugunsten der Stadt Euskirchen zu belegen.

7. Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Stufen von 5 dB(A) als Lärmpegelbereiche im Plan gekennzeichnet.

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

7.2 In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

7.3 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

8. Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Begrünung der Tiefgaragen
Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 40 cm tiefen Bodensubstratschicht, zuzüglich einer Filter- und Dränschicht, auszubilden.

8.2 Dachbegrünung
Die Dachflächen sind mit Rasen und Stauden mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen gestaltet werden. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für Treppenhäuser, Aufzüge, technisch notwendige Aufbauten wie zum Beispiel Lüfter sowie Belichtungselemente und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

8.3 Pflanzgebot in den Freiflächen
Die Freiflächen im gesamten Plangebiet sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten; d.h. vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. 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 sowie Spritzschutzstreifen sofern sie eine Breite von 0,5m nicht überschritten wird. Die Begrünung ist innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

B. Kennzeichnungen/Hinweise (§9 Abs. 5 BauGB)

1. Kennzeichnung

Erdbebenzone
Die Gemarkung Euskirchen 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" (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung:
DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. 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.

2. Hinweise

Kampfmittelbeseitigung
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Artenschutz
Eine Betroffenheit nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01. März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

Es wird empfohlen, den Verlust natürlicher Brutplätze innerhalb des Plangebietes durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen, insbesondere für Sperlinge und Stare, zu kompensieren. Die Kästen können an den Gebäuden oder in den neu angelegten Gehölzen angebracht werden. Es wird ebenfalls empfohlen, Fledermauskästen an den Neubauten bzw. am al-ten Schlachthof aufzuhängen, denn auch diese leiden unter der Verknappung geeigneter Quartiere.

Bodendenkmalpflege
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.

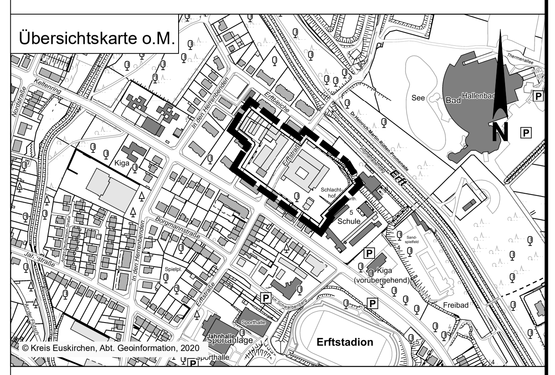
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Verkehrsemissionen
Auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen wird hingewiesen. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträger.
Aus dem Bebauungsplan kann gegenüber der Straßenbauverwaltung kein rechtlicher Anspruch auf aktiven und/oder passiven Lärm-schutz geltend gemacht werden, auch künftig nicht.

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.

Übersichtskarte o.M.



© Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020

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 _____ _____

ausgefertigt

Euskirchen, den _____ _____

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

Euskirchen, den _____ _____

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gem. § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom __.__.____ aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

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

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

_____

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

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

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

_____

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. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

_____

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 _____.
Der Bebauungsplan tritt am _____ in Kraft.

Euskirchen, den _____
Der Bürgermeister

_____
Sacha Reichelt

Verortung der unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der max. zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet

Punkt	Koordinate		Höhe NHN
BP1	32344409,3	5615026,6	156,96
BP2	32344396,3	5615008,4	157,13
BP3	32344375,9	5614979,7	157,44
BP4	32344365,7	5614966,9	157,44
BP5	32344444	5614999	160,65
BP6	32344451,4	5614949,7	160,50
BP7	32344333	5615005,3	156,00
BP8	32344341,6	5615019,4	155,80

Rechtsgrundlagen in der Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. 2021 S. 1346).

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 142

Erweitertes Erftquartier "Schlachthof"

M. 1 : 500

D:\Speicherordner\Euskirchen\BP 142_Erftquartier\2022\Entwurf BP 142_06.04.2022.dwg