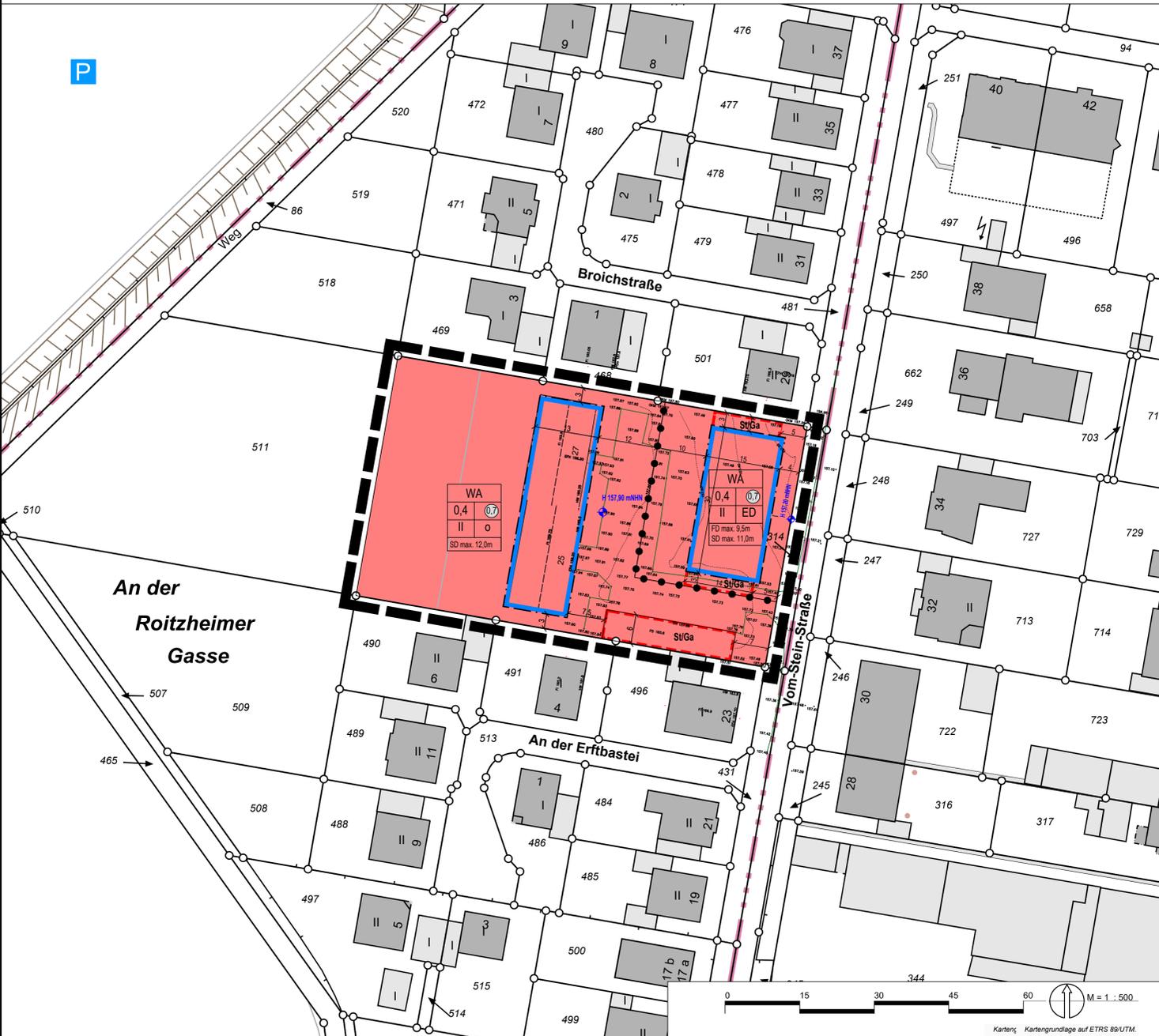


STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 54, 5. ÄND.



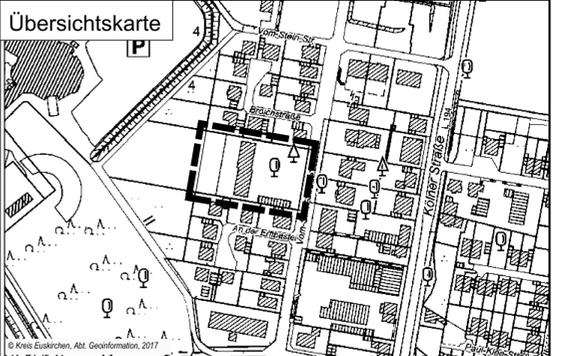
ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 0,4 Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. zwei
 - SD 11,0 m zulässige Dachform: Satteldach Höhe: max. z.B. 11,0 m über Bezugspunkt
 - FD 9,5 m zulässige Dachform: Flachdach Höhe: max. z.B. 9,5 m über Bezugspunkt
 - H 157,20 mNHN Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Gebäude, Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze und Garagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bauweise / Dachform)
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.
- Sonstige Darstellungen**
- vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Innerhalb des Änderungsbereichs wird gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (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 Bestandteil der Bebauungsplanänderung und somit nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (z.B. SD bei Satteldächern) hat als Bezugspunkt die Höhenlage über Normalhöhennull (NHN). Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung vor dem jeweiligen Baufenster festgesetzt.
Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen (SD) der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung und bei Gebäuden mit Flachdach (FD) der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt.
 - Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 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, mit Ausnahme der im Änderungsbereich vorhandenen Bestandsbebauung, begrenzt.
 - 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, wasserundurchlässigen 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 Zuführung und Zufahrt. 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.
 - Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
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.

- Hinweise**
Kampfmittelbeseitigung
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgt 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.
Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet 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, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und 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.
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.
Niederschlagswasser
Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss wird empfohlen, das Niederschlagswasser 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.
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 08.12.2021
Dipl.-Ing. A. Kluß (OBVI)

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 08.12.2021
Dipl.-Ing. A. Kluß (OBVI)

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 07.12.2021
U. Lanzerath (Planungsbeirat)

ausgefertigt
Euskirchen, den 07.12.2021
U. Lanzerath (Planungsbeirat)

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 15.04.2021 aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.
Euskirchen, den 08.12.2021
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 18.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Euskirchen, den 08.12.2021
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 21.06.2021 bis 05.07.2021 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.06.2021.
Euskirchen, den 08.12.2021
Der Bürgermeister

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung am 21.09.2021 gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 17.11.2021 öffentlich ausgelegt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde nicht erstellt.
Euskirchen, den 08.12.2021
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 15.10.2021 bis einschließlich 15.11.2021 durchgeführt.
Euskirchen, den 08.12.2021
Der Bürgermeister

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 02.02.2022
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 11.02.2022. Der Bebauungsplan tritt am 12.02.2022, in Kraft.
Euskirchen, den 21.02.2022
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)
Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 555)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7, S. 94)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568)

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 54
5. ÄNDERUNG
im Verfahren gem. § 13a BauGB

M. 1 : 500