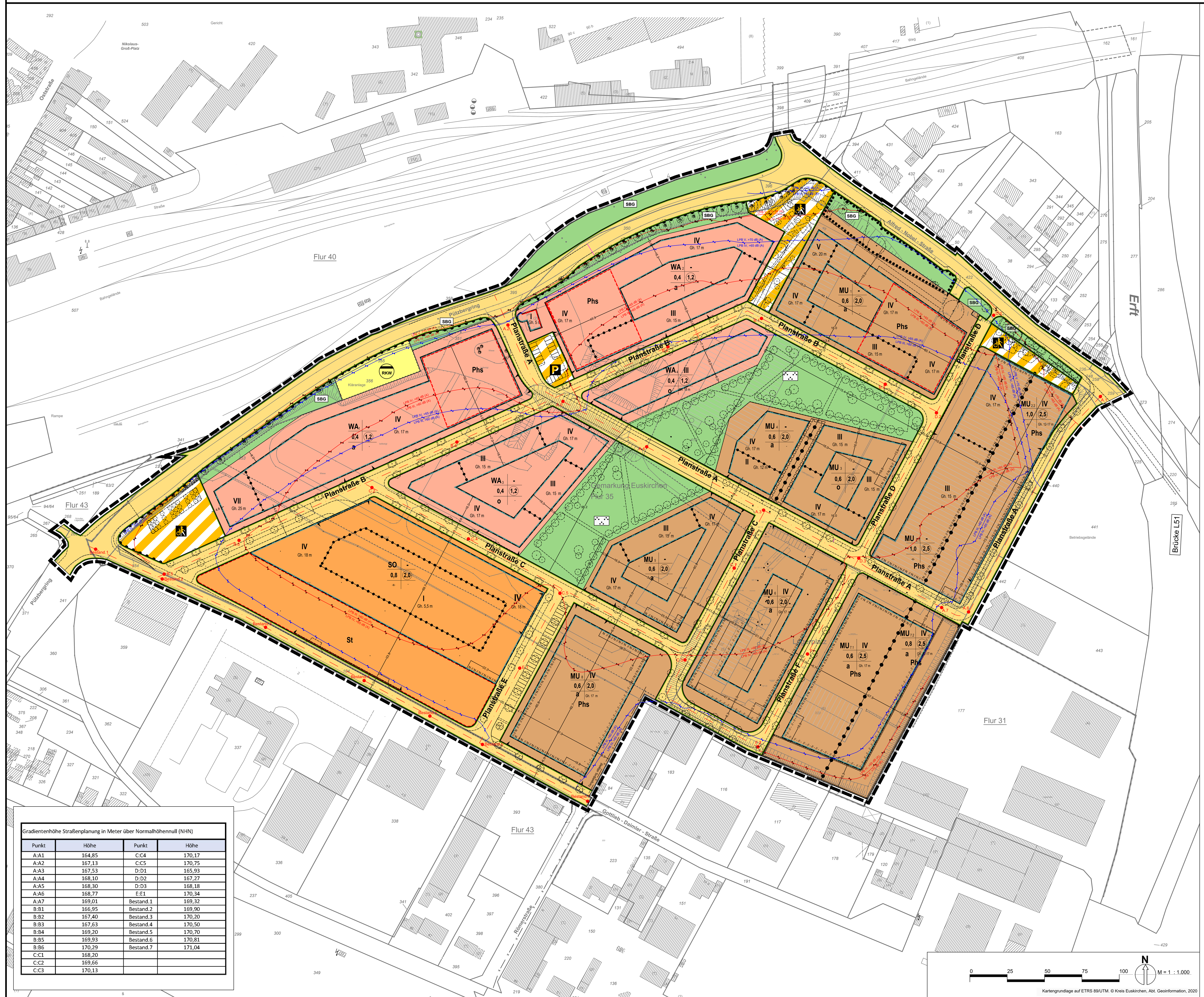
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 140



Gradientenhöhe Straßenplanung in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Punkt	Höhe	Punkt	Höhe
A:A1	164,85	C:C4	170,17
A:A2	167,13	C:C5	170,75
A:A3	167,53	D:D1	165,93
A:A4	168,10	D:D2	167,27
A:A5	168,30	D:D3	168,18
A:A6	168,77	E:E1	170,34
A:A7	169,01	Bestand.1	169,32
B:B1	166,95	Bestand.2	169,90
B:B2	167,40	Bestand.3	170,20
B:B3	167,63	Bestand.4	170,50
B:B4	169,20	Bestand.5	170,70
B:B5	169,93	Bestand.6	170,81
B:B6	170,29	Bestand.7	171,04
C:C1	168,20		
C:C2	169,66		
C:C3	170,13		

0 25 50 75 100 M = 1 : 1.000

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

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (2,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Gh 15,0 m — max. zulässige Gebäudehöhe über Bezugshöhenpunkt
- Gh 12,0-15,0 m — Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß über Bezugshöhenpunkt
- F.2 — Bezugshöhenpunkt zur Tabelle, geplante Straßenachse

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

- a — Abweichende Bauweise
- o — Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- P — Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Fußverkehrsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- RKW — Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung, -klärbecken, wasserwirtschaftliche Anlagen

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

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- SBG — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

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

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- LPB V, >70dB (A) / LPB IV, >65 dB (A) — Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tags)
- LPB V, >70dB (A) / LPB IV, >65 dB (A) — Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nachts)

9. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Phs — Umgrenzung von Flächen für Parkhäuser (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- //-//-//-//-//- — Grundrissgliederung für Aufenthaltsräume in Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, Textliche Festsetzung ***Nr. 7.3***)
- //N //N //N //N //N — Grundrissgliederung für Schlafräume, einschl. Kinderzimmer (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, Textliche Festsetzung ***Nr. 7.3***)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

10. Sonstige Darstellungen

- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- vorhandene Gebäude
- 372 377 371 378 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- 13,0 — Vermaßung
- Nordpfeil
- Leitung Bestand: Ferngasleitung, stillgelegt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6a u. 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA-

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Urbane Gebiete -MU-

1.2.1 Im Urbanen Gebiet MU 2.2 wird die Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zugelassen.

1.2.2 Im Urbanen Gebiet MU 4 sind im Erdgeschoss nur Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

1.2.3 In den Urbanen Gebieten sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen
- nicht kerngebietstyische Vergnügungsstätten
- Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2.4 In den Urbanen Gebieten sind
- Wettbüros und Wettannahmestellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops sowie sonstige Betriebe und Räume, deren Betriebszweck bzw. Nutzung auf Darstellungen, Handlungen, Dienstleistungen und Verkauf mit sexuellem Charakter gerichtet ist
gemäß § 1 Abs. 9 BauGB nicht zulässig.

1.3 Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung/ Wohnen -SO-

Das Sondergebiet (SO) dient der Nahversorgung sowie der Wohnnutzung.

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:
a) Wohnnutzung;
b) Räume für freie Berufe;
c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
d) Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO von insgesamt bis zu 8.000 m² der folgenden Betriebsformen:
   1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelvollsortiment bis zu einer Verkaufsfläche je Betrieb von 1.900 m²;
   2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteldiscountsortiment bis zu einer Verkaufsfläche je Betrieb von 1.200 m²;
   3. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von unter 800 m²

   Eingehauste Erschließungsflächen wie zum Beispiel Fahrwege, Kraftfahrzeugstellplätze und Ver- und Entsorgungsflächen sind nicht in die vorgenannte Geschossfläche einzurechnen.
e) Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Nutzungen nach Satz 1 Buchstaben d) und e) sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Einzelhandelsbetriebe nach Buchstabe d) müssen auf mindestens 80% ihrer Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante Waren anbieten. Waren zentrenrelevanter, jedoch nicht zugleich nahversorgungsrelevanter Sortimente dürfen nur als Randsortimente auf insgesamt höchstens 20% der Verkaufsfläche angeboten werden. Es gelten die Sortimentsbegriffe der Euskirchener Sortimentsliste (s. Nr.1.4).

1.4 Euskirchener Sortimentsliste (2021)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- pharmazeutische Artikel	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel	- Pflanzen, Pflege, Düngermittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Bücher	- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern
- Spielwaren	- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
- Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf	- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen
- Bastelartikel, Bürobedarf	- Möbel Antiquitäten (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel)
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/Säuglinge), Wäsche	- Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)
- Sportbekleidung, - schuhe, - Artikel (Ohne Teilsortimente Angelartikel, Campinggroßartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Gardinen und -zubehör	- Elektrogroßgeräte (z. B. Waschmaschinen, Kühlschränke)
- Schuhe, Lederwaren	- Büromaschinen
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan/ Keramik, Korbwaren	- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen/Spiegel	- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Heimtextilien, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien	- Sportgroßgeräte
- Uhren, Schmuck	- Fahrrad/ Zubehör (Ohne Bekleidung)
- Optik, Akustik	- Erotikartikel
- Musikalien, Musikinstrumente	- Angelartikel, Jagdbedarf, Reitsportartikel (aller Sortimente ohne Bekleidung)
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)	- Kinderwagen, Autokindersitze
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)	- Kfz- Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel, Auto- Motorradzubehör, Motorradbekleidung
- Elektro- Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogeräte)	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
- Nahversorgungs-/Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren	
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)	
- Zeitschriften, Zeitungen	
- Schnittblumen	

*Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW

Quelle: GMA – Empfehlung 2020, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3, § 21a BauNVO)

2.1 Grundfläche (Allgemeine Wohngebiete)
Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Flächen von Tiefgaragen, die gemäß Festsetzung Nr. 8.2 begrünt sind überschritten werden. Dabei darf einschließlich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.

2.2 Garagengeschosse
Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Geschossfläche (Allgemeine Wohngebiete)
Die zulässige Geschossfläche ist in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen, höchstens jedoch bis zu einer Geschossflächenzahl einschließlich der Erhöhung von 1,5.

2.4 Bezugspunkte der Gebäudehöhe
Die Bestimmung der Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

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

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

3.1 Abweichende Bauweise (a)
In der abweichenden Bauweise sind Baukörper mit bis zu 80 m Länge sowie allseitigen Abstandsflächen zulässig. Zulässig sind ferner an der Straßenseite Wände, Balkonanbauten, Treppentürme und Ähnliches, sofern mit diesen beiderseits an die Grundstücksgrenze angebaut wird bzw. die Gebäude mit diesen verbunden werden. Die Gebäudeteile gemäß Satz 2 dürfen eine Bautiefe von 4 m nicht überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

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 sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,6 m zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden, dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für Wände und Wandabschnitte, die an den entsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Abschnitten der Baugrenzen oder Baulinien liegen oder die, soweit sie hinter die Baugrenzen zurücktreten, zu diesen orientiert sind, beträgt das Maß H für die Tiefe der Abstandsfläche 0,2.

5. Stellplätze und Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1 Oberirdische, private Stellplätze sind nur in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bereichen (St) zulässig. Sie können als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB auch zugelassen werden:
- in den überbaubaren Grundstücksflächen
- in den Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zwischen Verkehrsflächen und straßenseitigen Baugrenzen befinden.

Die vorgenannten Einschränkungen gelten nicht für Fahrradstellplätze, überdachte Fahrradstellplätze und Fahrradgaragen.

5.2 Parkhäuser sind in den Teilgebieten MU 2.1, MU 2.2, MU 7.1, MU 7.2 und MU 8 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und MU 1 innerhalb der entsprechend festgesetzten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen.

5.3 Tiefgaragen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Ein- und Ausfahrten von Parkhäusern und Tiefgaragen sind nur in den Bereichen für Ein- und Ausfahrten, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, zulässig. Ein- und Ausfahrten von Kleingaragen sowie Einzelgaragen können als Ausnahmen abweichend von Satz 1 zugelassen werden.

5.5 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 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind jeweils 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 Lärmpegel nachgewiesen werden.

7.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

7.3 Fenster und Außentüren von schützenswerten Aufenthaltsräumen in Wohnungen dürfen nicht zu den mit der Signatur //-//-// gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen und sonstigen Begrenzungslinien orientiert sein. Fenster und Außentüren von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern, Gästezimmern und anderen Räumen mit bestimmungsgemäßer Schlaffunktion dürfen nicht zu den mit der Signatur // *N* // *N* // gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen und sonstigen Begrenzungslinien orientiert sein. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für solche Fenster und Außentüren, die sich nicht im Regelbetrieb, sondern nur ausnahmsweise, zum Beispiel als Rettungsöffnung im Brandfall oder zu Reinigungszwecken öffnen lassen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel für den Gewerbelärm von höchstens 63 dB(A) für den Tagzeitraum (6- 22 Uhr) nachgewiesen werden. Von Satz 2 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel für den Gewerbelärm von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nachgewiesen werden. Die vorstehenden Festsetzungen gelten auch für schützenswerte Aufenthaltsräume in Beherbergungsbetrieben, Sozialräume mit Ruhebereichen und Ähnlichem.

7.4 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. Ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tagzeitraum ist in der Regel anzunehmen, wenn nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV oder höher ermittelt wurde.

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

8.1 Anpflanzen von Straßenbäumen
In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 120 Straßenbäume als Gehölze 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste (Nr. 8.5) anzupflanzen. Abweichungen von der Pflanzliste sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen abzustimmen.

8.2 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.

8.3 Dachbegrünung
Die Dachflächen sind mit Rasen und Stauden mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder Wegeflächen 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.

8.4 Vorgärten
In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten mit Ausnahme der Teilgebiete MU 2.1, MU 2.2 und MU 7.2 sind die Grundstücksflächen, die sich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen befinden als Vorgärten mit mindestens 70% begrünten Flächenanteilen zu gestalten. Sofern Gebäude hinter die vordere Baugrenze zurücktreten, gilt die vorstehende Festsetzung für die gesamte zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche und dem Gebäude befindliche Grundstücksfläche.
Der begrünte Flächenanteil von mindestens 70% kann ausnahmsweise durch Garagenzufahrten, Fahrradstellplätze und durch bauliche Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind, unterschritten werden.

8.5 Pflanzliste

Die Eignung als Straßenbaum ist jeweils gesondert zu prüfen und es können ggfs. von der Pflanzliste abweichende Baumarten als Straßenbäume vorgesehen werden.

Gehölze 1. Ordnung / Großbäume - 20 bis 40 m Höhe

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (nicht als Straßenbaum und an Leitungstrassen)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus ssp.	Ulme (versch. Sorten)

Gehölze 2. Ordnung / Bäume mittlerer Größe - 15 bis 20 m Höhe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (nicht als Straßenbaum und an Leitungstrassen)
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kulturbirne

Gehölze 3. Ordnung / Kleinbäume - 7 bis 15 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn (nicht als Straßenbaum und an Leitungstrassen)
Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevivata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum, -rubrum, -fructiosus, -idaeus	Beerensträucher
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Als geschnittene Hecken außerdem

Acer campestre -Feldahorn	Carpinus betulus -Hainbuche	Fagus sylvatica -Rotbuche	Taxus baccata Eibe (giftig!)

Nicht in die freie Landschaft, aber z.B. an Spielplätzen etc.

Cornus mas Kornelkirsche	Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne	Hippophae rhamnoides Sanddorn

B Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T 2". Die in der DIN 4149: 2005-04 sowie DIN EN 1998 (Teil 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgeduckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

10. Hinweise

Gutachterliche Begleitung von Aushubarbeiten
Es wird empfohlen, die Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten, im Falle von organoleptischen Auffälligkeiten an den Aushubmaterialien diese zu separieren und für eine ordnungsgemäße Entsorgung gutachterlich auf eine ggf. vorliegende Entsorgungsrelevanz zu überprüfen.

Wiederansteigen des Grundwassers
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte daher berücksichtigt werden:
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.
Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Kampfmittelbeseitigung
Die Fläche ist vor Baubeginn vor Baubeginn auf Kampfmittel zu prüfen.
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.

Bodendenkmale
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt 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.

Baufeldfreimachung
Die Rodung von Bäumen und Sträuchern muss außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, erfolgen.

Geruchsvorbelastung
Die Teilgebiete MU 2.1, MU 2.2 und MU 7.2 im Plangebiet sind erheblich mit Geruchsimmissionen (unter anderem aus der Zuckerfabrikation und Herstellung von Tierfutter) vorbelastet. Es treten bis zu 12 % Geruchsbelastungsstunden im Jahresmittel auf.

Artenschutzmaßnahmen
Folgende durch Erfordernisse des Artenschutzes begründete Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbart:

- Quartiere für Fledermäuse und Turmfalken, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Plangebiet eingerichtet wurden, sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen (betrifft die Maßnahmen CEF2 und CEF3 gemäß der Artenschutzprüfung ASP).
- Abbruchmaßnahmen sind auf einen Zeitraum außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.03.-31.08.) zu beschränken.
- Für die Außenbeleuchtung sind tierfreundliche Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden. Darüber hinaus sollen sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten optimiert werden. Eine konkrete Umsetzung der Maßnahme kann im jeweiligen Bauantragsverfahren erfolgen. (Verminderungsmaßnahme V4 der ASP).
- Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an größeren Glasscheiben / -fronten und Über- Eck- Verglasungen, ist im jeweiligen Bauantragsverfahren der Vogelschlag bei der Gestaltung von Glasfassaden zu prüfen und es sind geeignete Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierbei sind auch potenzielle Zugaktivitäten von Vögeln einzubeziehen. (Verminderungsmaßnahme V5 der ASP).
- Aufgrund der Inanspruchnahme der Reviere von Bluthänfling und Nachtigall wird auf den Grundstücken Gemarkung Stotzheim, Flur 20, Flurstücke 54 sowie Gemarkung Billig, Flur 22, Flurstück 19, 57 und 45 eine ca. 3 ha große Ausgleichsfläche als Ackerbrache angelegt und nachfolgend erhalten.

Herstellung des Straßenkörpers
Die zur Herstellung des Straßenkörpers öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Rückenstützen der Borde, Anschüttungen, Abgrabungen und Stützwände können ganz oder teilweise auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Stillgelegte Ferngasleitung
Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine stillgelegte Ferngasleitung mit der Leitungsnummer RG003023076 (Eigentümer: Open Grid Europe), diese ist in den Bebauungsplan als Bestand eingetragen. Die stillgelegte Ferngasleitung kann soweit es für das spätere Bauvorhaben erforderlich sein sollte, ausgebaut werden. Ein Herausschneiden der Rohre darf nur durch das Fachpersonal der Thyssengas GmbH erfolgen.

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 von 19.11.2021 übereinstimmt.

Euskirchen, den 08.12.2021

gez.: Dipl.-Ing. A. Kluß (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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

Euskirchen, den 08.12.2021

gez.: Dipl.-Ing. A. Kluß (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planung

Entwurfsbearbeitung:
Köln, den 18.12.2021 — gez.: H+B Stadtplanung PartG mbB, Dieter Beele (Stadtplaner und Architekt AKNW)

erstellt:
Köln, den 03.05.2022 — gez.: H+B Stadtplanung PartG mbB, Dieter Beele (Stadtplaner und Architekt AKNW)

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 01.10.2019 aufgestellt worden.

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 07.12.2021
Der Bürgermeister
i.V.

gez. Oliver Knaup (Technischer Beigeordneter)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 20.03.2021 bis einschließlich 20.04.2021 durchgeführt.

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 22.03.2021 durchgeführt.

Euskirchen, den 07.12.2021
Der Bürgermeister
i.V.

gez. Oliver Knaup (Technischer Beigeordneter)

Beschluss des Entwurfs und Auslegung

Der Entwurf des Planes hat gemäß § 4 (3) BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 17.11.2021 öffentlich ausgelegen.

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 18.10.2021 durchgeführt.

Euskirchen, den 07.12.2021
Der Bürgermeister
i.V.

gez. Oliver Knaup (Technischer Beigeordneter)

Beschluss des Entwurfs und erneute Auslegung

Der Entwurf des Planes hat gemäß § 4 (3) BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 10.08.2022 öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 22.06.2022 durchgeführt.

Euskirchen, den 13.09.2022
Der Bürgermeister
i.V.

gez. Wolfgang Honecker (Technischer Beigeordneter)

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 27.09.2022 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 19.12.2022
Der Bürgermeister

gez. Sacha Reichelt

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 30.12.2022.
Der Bebauungsplan tritt am 30.12.2022 in Kraft.

Euskirchen, den 30.12.2022
Der Bürgermeister

gez. Sacha Reichelt

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

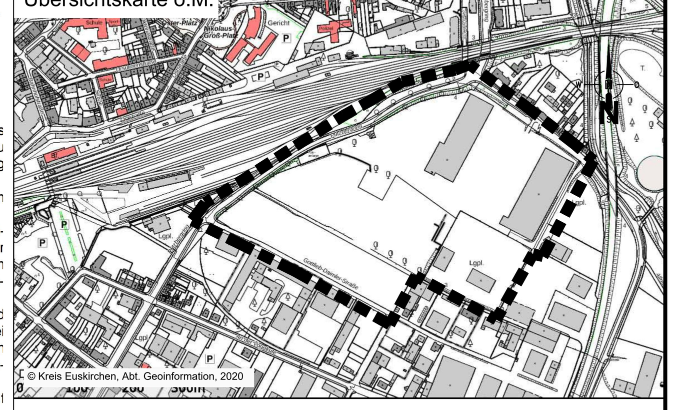
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

Bauordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. S. 411), zuletzt geändert am 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Übersichtskarte o.M.



STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 140

M. 1 : 1000 — August 2022