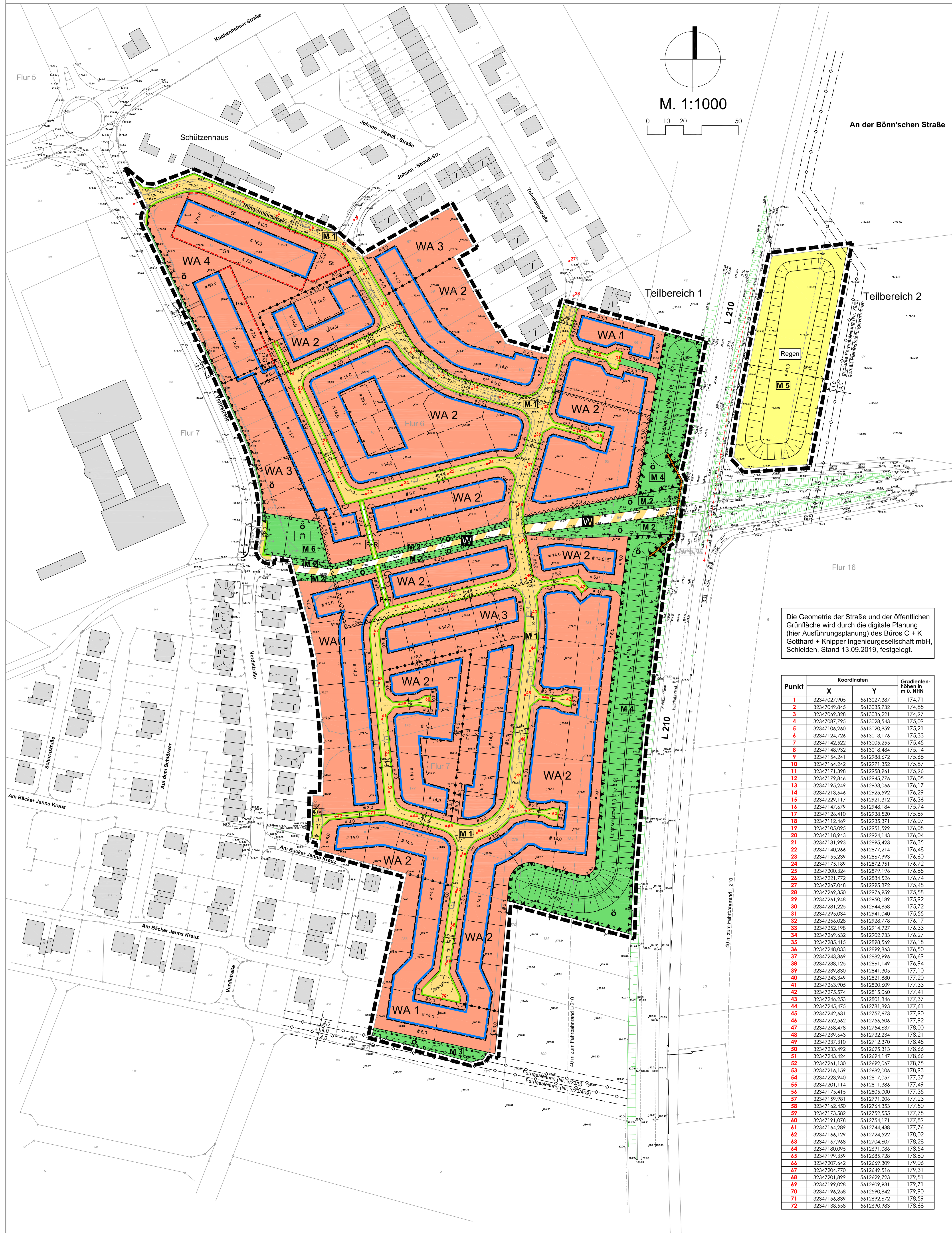
STADT EUSKIRCHEN - ORTSTEIL KUCHENHEIM - BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "AM RHEINBACHER WEG" M. 1:1000



Die Geometrie der Straße und der öffentlichen Grünfläche wird durch die digitale Planung (hier Ausführungsplanung) des Büros C + K Gotthard + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH, Schleiden, Stand 13.09.2019, festgelegt.

Punkt	Koordinaten X	Koordinaten Y	Gradientenhöhen in m ü. NHN
1	32347027,905	5613027,387	174,71
2	32347049,845	5613035,732	174,85
3	32347069,328	5613036,221	174,97
4	32347087,795	5613028,543	175,09
5	32347106,260	5613020,859	175,21
6	32347124,726	5613013,176	175,33
7	32347142,522	5613005,255	175,45
8	32347148,932	5613018,484	175,14
9	32347154,241	5612988,672	175,68
10	32347164,242	5612971,352	175,87
11	32347171,398	5612958,961	175,96
12	32347179,846	5612945,776	176,05
13	32347195,249	5612933,066	176,17
14	32347213,646	5612925,592	176,29
15	32347229,117	5612921,312	176,36
16	32347147,679	5612948,184	175,74
17	32347126,410	5612938,520	175,89
18	32347112,469	5612935,371	176,07
19	32347105,095	5612951,599	176,08
20	32347118,943	5612924,143	176,04
21	32347131,993	5612895,423	176,35
22	32347140,266	5612877,214	176,48
23	32347155,239	5612867,993	176,60
24	32347175,189	5612872,951	176,72
25	32347200,324	5612879,196	176,85
26	32347221,772	5612884,526	176,74
27	32347267,048	5612995,872	175,48
28	32347269,350	5612976,959	175,58
29	32347261,948	5612950,189	175,92
30	32347281,225	5612944,858	175,72
31	32347295,034	5612941,040	175,55
32	32347256,028	5612928,778	176,17
33	32347252,198	5612914,927	176,33
34	32347269,632	5612902,933	176,27
35	32347285,415	5612898,569	176,18
36	32347248,033	5612899,863	176,50
37	32347243,369	5612882,996	176,69
38	32347238,125	5612861,149	176,94
39	32347239,830	5612841,305	177,10
40	32347243,349	5612821,880	177,20
41	32347263,905	5612820,609	177,33
42	32347275,574	5612815,060	177,41
43	32347246,253	5612801,846	177,37
44	32347245,475	5612781,893	177,61
45	32347242,631	5612757,673	177,90
46	32347252,562	5612756,506	177,92
47	32347268,478	5612754,637	178,00
48	32347239,643	5612732,234	178,21
49	32347237,310	5612712,370	178,45
50	32347233,492	5612695,313	178,66
51	32347243,424	5612694,147	178,66
52	32347261,130	5612692,067	178,75
53	32347216,159	5612682,006	178,93
54	32347223,940	5612817,057	177,37
55	32347201,114	5612811,386	177,49
56	32347175,415	5612805,000	177,35
57	32347159,981	5612791,206	177,23
58	32347162,450	5612764,353	177,50
59	32347173,582	5612752,555	177,78
60	32347191,078	5612754,171	177,89
61	32347164,289	5612744,438	177,76
62	32347166,129	5612724,522	178,02
63	32347167,968	5612704,607	178,28
64	32347180,095	5612691,086	178,54
65	32347199,359	5612685,728	178,80
66	32347207,642	5612669,309	179,06
67	32347204,770	5612649,516	179,31
68	32347201,899	5612629,723	179,51
69	32347199,028	5612609,931	179,71
70	32347196,258	5612590,842	179,90
71	32347156,839	5612692,672	178,59
72	32347138,558	5612690,983	178,68

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. — maximale Gebäudehöhe (siehe im Textteil Pkt. A 2.2)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
F+R — Zweckbstimmung: Fuß- und Radweg
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

6. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHL. DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung
Regen — Zweckbestimmung: Regenwasser-Versickerung

7. DIE FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Ferngasleitung mit Schutzstreifen

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ö — Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz

9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M 1 — Maßnahme M 1, z. B. (siehe im Textteil Pkt. A 7.)

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEIN-WIRKUNGEN I.S. DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwall Höhe 3,0 m (siehe im Textteil Pkt. A 8.1)
Lärmschutzwand Höhe 3,0 m (siehe im Textteil Pkt. A 8.1)

11. SONSTIGE PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Archäologischer Konfliktbereich (siehe im Textteil Pkt. A 10.3)
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St)

WA 1 2 Wo		WA 2 2 Wo		WA 3 2 Wo		WA 4	
0,35	E	0,35	E	0,4	ED	0,4	o
I	GH max. = 9,0 m	II	GH max. = 9,0 m	II	GH max. = 9,0 m	III	GH max. = 11,0 m

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Maximale Zahl der Wohnungen in Gebäuden	
Grundflächenzahl	Bauweise
Max. Zahl der Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN

vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer, Firstlinie und Geschossigkeit
175 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
.178.06 — Höhenlage in Meter über NHN (NormalHöhenNull)
vorgeschlagene Grundstücksparzellierung (unverbindlich)

TEXTTEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle unter § 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
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,525 zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhen im Plangebiet sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) in Meter (m) festgesetzt.
Im WA 1 -, WA 2 - und WA 3 - Gebiet ist die Gebäudehöhe auf maximal 9,0 m und im WA 4 - Gebiet auf maximal 11,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkte der Gebäudekante.
Bezugspunkt
Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 72 in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße).
Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist.
Die Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Im WA 1 - bis WA 4 - Gebiet ist die offene (o) Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig. In allen WA - Gebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu 3,0 m zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind über 30 cbm umbautem Raum gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
5.1 WA 1 - bis WA 3 - Gebiet
Innerhalb der WA 1 - bis WA 3 - Gebiete sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Desweiteren sind notwendige Stellplätze ausnahmsweise auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze zulässig, sofern der in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.
Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Fläche ist zu begrünen.
5.2 WA 4 - Gebiet
Im WA 4 - Gebiet sind gemäß § 12 (6) BauNVO Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie 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.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)
7.1 Maßnahme M 1 (Straßenbäume)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind aus der nachfolgenden Pflanzliste 18 Bäume zu pflanzen und mit Bodendeckern, jeweils 3 Stück pro m², zu unterpflanzen.
Pflanzqualität Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen 18-20 cm.
Pflanzqualität Bodendecker: Container, 30-40 cm.
Bäume und Bodendecker sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzliste Bäume:
Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk'), Apfeldorn (Crataegus lavallei Carrierii), Französischer Ahorn (Acer monspessulanum).
Pflanzliste Bodendecker:
Unterpflanzung Feldahorn mit Balkan-Storchschnabel (Geranium macrorrhizum 'Spessart'), Unterpflanzung Apfeldorn mit Großblütiges Immergrün (Vinca minor 'Bowles'), Unterpflanzung Ahorn mit Gefleckte Taubnessel (Lamium maculatum 'Elisabeth de Haas').
7.2 Maßnahme M 2 (Böschungen am vorhandenen Wirtschaftsweg)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen, beiderseits der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ist die vorhandene Gehölzpflanzung zu ergänzen, d. h. es sind 220 Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste in Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen.
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm. Der Abstand der Pflanzen zueinander sollte etwa 1,5 m betragen. Die Sträucher sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzliste:
Feldahorn (Acer campestre), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguineum), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Vielblütige Rose (Rosa multiflora).
7.3 Maßnahme M 3 (Ortsrandeingrünung)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind 160 Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.
Pflanzqualität: leichte Sträucher, 40-70 cm. Der Abstand der Pflanzen zueinander sollte etwa 1,5 m betragen. Die Sträucher sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzliste:
Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguineum), Liguster (Ligustrum vulgare), Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Gem. Schneeball (Viburnum opulus).
7.4 Maßnahme M 4 (Lärmschutzwall)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind 3.390 Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, davon mindestens 10 % Bäume. Die Arten Felsenbirne, Cornelkirsche, Vielblütige Rose und Hechtrose sind nur auf der Siedlungsseite zu verwenden und dürfen nur einen Anteil von 5 % der Pflanzung ausmachen.
Pflanzqualität Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm.
Pflanzqualität Sträucher: leichte Sträucher, 40-70 cm. Der Abstand der Pflanzen zueinander sollte etwa 1,5 m betragen. Die Bäume und die Sträucher sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzliste Bäume:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Pflanzliste Sträucher:
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Hasel (Corylus avellana), Cornelkirsche (Cornus mas), Hartriegel (Cornus sanguineum), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hechtrose (Rosa glauca), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Wasserschneeball (Viburnum opulus).
7.5 Maßnahme M 5 (Regenwasser-Versickerungsmulde)
Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenwasser-Versickerung" ist mit Regio-Wiesensaatgut (Nordwestdeutsches Tiefland) einzusäen und extensiv zu pflegen. Jährlich ist frühestens im September eine Mahd durchzuführen und das Mahdgut abzutransportieren.
7.6 Maßnahme M 6 (Spielplatz)
Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind 3 Laubbäume und 58 lebensraumtypische Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.
Pflanzqualität Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm.
Pflanzqualität Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm.
Der Abstand der Pflanzen zueinander sollte etwa 1,5 m betragen. Die Bäume und die Sträucher sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzliste Bäume:
Feldahorn (Acer ginnala), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Pflanzliste Sträucher:
Hartriegel (Cornus sanguineum), Purpur-Hartriegel (Cornus alba 'Elegantissima'), Gelbholz-Hartriegel (Cornus stolonifera 'Flaviramea'), Blutpflaume (Prunus cerasifera 'Hessei'), Schlehe (Prunus spinosa), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea).

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
8.1 Aktiver Schallschutz
Gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist unmittelbar westlich parallel zur Landesstraße 210 und im Süden nach Westen abknickend eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall in Verbindung mit Lärmschutzwand) mit mindestens 3,0 m Höhe über Oberkante Fahrbahn der Landesstraße 210 zu errichten.
8.2 Passiver Schallschutz
(Anforderungen an die Luftschalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109)
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R`w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La gemäß Anlage 4/5 (Tag/Nacht - siehe im Anhang) bei einem 3 m hohen Erdwall unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6 auf Seite 18 der DIN 4109-1:2018-01:
$R`_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
Dabei ist
L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.
Mindestens einzuhalten sind:
$R`_w$ = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.
Hinweis zur Lüftung
Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßlüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird, z. B. Wandlüfter.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

9. 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.
Bei Eckgrundstücken ist der Vorgarten zwischen der vorderen oder der seitlichen Bauflucht. 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. Die 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 und nur in Ausnahmefällen zulässigen Stellplätze.
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.

10. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich / Externe Kompensation (§ 9 (1a) BauGB)
Die Grundstücke, Gemarkung Kuchenheim, Flur 6, Flurstücke 76 - 78; Flur 12, Flurstück 96; Flur 13, Flurstücke 21 - 23, 39, 86 und 87; Flur 14, Flurstücke 73 - 77 werden als Ausgleichsfläche in Höhe von insgesamt 20.000 ökologischen Einheiten (öE) gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Weitere 5.252 öE (auf 1.751 m²) werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet am Sportplatz" in Euskirchen-Flamersheim im Bereich des Flurstücks 571, in der Gemarkung Flamersheim, Flur 6, kompensiert.

11. Bedingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)
11.1 Lärmschutzwall / - wand
Gemäß § 9 (2) BauGB können die schutzwürdigen Raumarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) erst dann genutzt werden, wenn der festgesetzte Lärmschutzwall einschließlich der festgesetzten Lärmschutzwand auf der gesamten festgesetzten Länge und der festgesetzten Mindesthöhe lückenlos hergestellt ist.
11.2 Versickerungsmulde
Gemäß § 9 (2) BauGB können die Gebäude erst dann genutzt werden, wenn die Niederschlagswasserkanalisation und die festgesetzte Versickerungsmulde betriebsfertig hergestellt sind.
11.3 Bodendenkmale
Gemäß § 9 (2) BauGB ist die bauliche Nutzung im festgelegten archäologischen Konfliktbereich (siehe hierzu im Bebauungsplan) nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 (1) DSchG NRW).

12. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)
Höhenlage baulicher Anlagen
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Oberkante der zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße (hier als Höhenbezug die Straßengradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 72 in der Planzeichnung) liegen. Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn Kanalanschlusshöhen oder hoch anstehender Grundwasserspiegel sie erfordern oder Grundstücke höher als im Mittel 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

B Kennzeichnung
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T, 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 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Fassung April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese 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 etc..

C Hinweise

1. Abwasserbeseitigung
Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt, mit Ausnahme für eine Teilfläche im nördlichen Plangebiet (WA 4 - Gebiet) im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen und wird in eine Versickerungsmulde östlich der Landesstraße 210 eingeleitet.
Die Teilfläche im geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird zukünftig, anders als das übrige Plangebiet, im Mischsystem entwässert. Um die hydraulische Situation in der Humperdinckstraße nicht zu verschlechtern, müssen die anfallenden Niederschlagswässer auf dem privaten Grundstück entweder zur Versickerung gebracht (wasserrechtliche Erlaubnis) oder gedrosselt dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Drosselwassermenge je geplantem Gebäude beträgt 5 l/s bzw. 15 l/s für das gesamte Grundstück. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Des Weiteren wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung vorzusehen.

2. Archäologische Funde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-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 (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Artenschutz
3.1 Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung darf nicht zwischen dem 15. Februar und dem 31. August liegen. Die Entfernung von Gehölzen im Bebauungsplangebiet muss vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten erfolgen. Der Zeitrahmen hierfür liegt zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar. Hierzu wird auf die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen.

3.2 Ersatzhabitat für Rebhuhn, Feldlerche und Grauammer
Für die Arten Rebhuhn, Feldlerche und Grauammer sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Diese werden in der Gemarkung Kuchenheim, Flur 6, Flurstücke 76 - 78; Flur 12, Flurstück 96; Flur 13, Flurstücke 21 - 23, 39, 86 und 87; Flur 14, Flurstücke 73 - 77 umgesetzt.
Es handelt sich dabei um 1 ha Ausgleichsfläche zu je 2.500 m² Flächen mit doppeltem Saatreihenabstand, 2.500 m² Schwarzbrache, 2.500 m² Dauerbrache und 2.500 m² mehrjähriger Einsaat-Blühstreifen aus Regiosaatgut. Die Flächen können rotieren.

4. Bauliche Anlagen entlang der Landesstraße 210
Aufgrund § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) bestehen entlang der Landesstraßen Einschränkungen hinsichtlich baulicher Anlagen.
4.1 Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 25 Abs. 2 StrWG NRW der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art:
a) längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden soll,
b) über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bereits bestehendem Anschluss erheblich geändert oder genutzt werden sollen.
4.2 Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbaubehörde an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 210 beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der L 210 beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbaubehörde zugestimmt hat.
4.3 Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Stadt.

5. Bodenschutz
Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwertung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.
Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18 915 zu minimieren. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

6. 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.

7. Erneuerbare Energien
Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u. a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) verwiesen.

8. Ferngasleitung mit Schutzstreifen
In den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Ferngasleitung Nr. 3/23/9 und 79/8 ist das Anpflanzen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtfrei und begehbar bleiben.

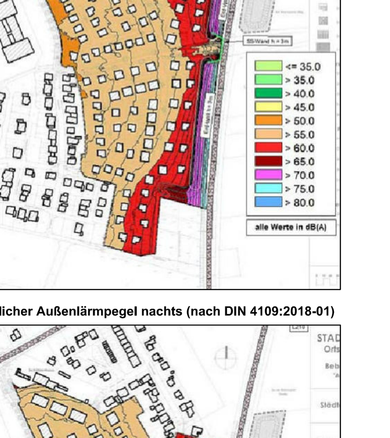
9. Grundwasserverhältnisse
Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

10. Kampfmittelfunde
Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 zu verständigen.
Bei Erarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

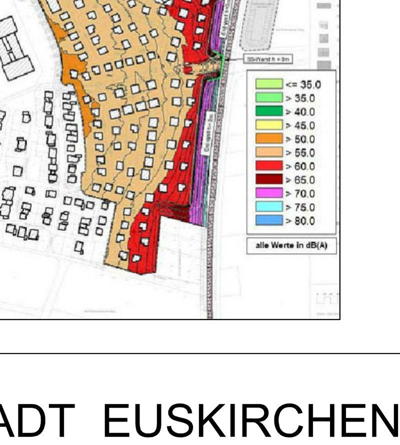
11. Verkehrslärm
Grundstückseigentümer sowie Bauherren bzw. Bauträger haben bei der Errichtung von Wohnungen grundsätzlich für ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der Landesstraße 210 her Sorge zu tragen.

12. Aufhebung bisheriger Festsetzungen
Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" treten Teile des Bebauungsplanes Nr. 13a "Mühlengarten", betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" außer Kraft.

Anhang zu Punkt A. 8.2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel tags (nach DIN 4109:2018-01)



Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts (nach DIN 4109:2018-01)



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.
Siegel
Euskirchen, den 22.11.2019
gez.Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegel
Euskirchen, den 22.11.2019
gez.Kluß
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 22.11.2019
gez.Pütz
Stadtplanung Pütz

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 gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 27.09.2018 aufgestellt worden.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 16.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 09.12.2019
Der Bürgermeister
i.V.
Siegel
gez. O. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 27.11.2018 statt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2019 durchgeführt.

Euskirchen, den 09.12.2019
Der Bürgermeister
i.V.
Siegel
gez. O. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis 05.03.2020 öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2020 durchgeführt. Ihnen wurde eine Frist von mindestens 30 Tagen zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 03.06.2020
Der Bürgermeister
i.V.
Siegel
gez. O. Knaup
Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 16.06.2020als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 16.07.2020
Der Bürgermeister
Siegel
gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.07.2020 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 31.07.2020
Der Bürgermeister
i.V.
Siegel
gez. Johannes Winckler
Johannes Wickler
1. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) bekanntgemacht am 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) bekanntgemacht am 18.12.1990.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 29.07.2009 (BGBl. I 2542).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bekanntgemacht am 17.05.2013 (BGBl. I S. 1275).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bekanntgemacht am 31.07.2009 (BGBl I. S. 2585).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) bekanntgemacht am 21.07.2018 (GV. NRW 421).

Hinweise
- Zu diesem Bebauungsplan Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" gehört eine Begründung mit Umweltbericht.
- 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.

STADT EUSKIRCHEN
Ortsteil Kuchenheim

Bebauungsplan Nr. 20
"Am Rheinbacher Weg"

Gemarkung Kuchenheim
Fluren 6 und 7

Planverfasser:
Stadtplanung Pütz
53881 Euskirchen – Hollandstraße 20
mail: stadtplanung.puetz@t-online.de