
Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 22 „ehemalige Gärtnerei“

Textliche Festsetzungen

Stand: Oktober 2025 (Vorentwurf)

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – 2 gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB

2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Bordsteinlinie im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes. *Die Straßenhöhen werden zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen übernommen.*

In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,50 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNVO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

2.1.1 Definition der Traufhöhe und der Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche (Oberkante Dachhaut).

Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Oberkante Fertigfußboden (OKF) bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe.

Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika als Firsthöhe anzunehmen.

2.1.2 Zulässige Gebäudehöhen

Im Wohngebiet WA 1 (nur Flachdächer zulässig) ist die festgesetzte maximale Höhe von 7,30 m durch die Oberkante Attika einzuhalten. Ein eventuelles nicht Vollgeschoss (früher Staffelgeschoss) darf die maximale Höhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,70 m überschreiten.

Im Wohngebiet WA 2 ist bei Flachdächern die festgesetzte maximale Höhe von 7,30 m durch die Oberkante Attika einzuhalten. Ein eventuelles nicht Vollgeschoss (früher Staffelgeschoss) ist ausgeschlossen. Bei Pult- und Satteldächern sind folgenden Höhen zugelassen:

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m (WA 2).

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m (WA 2).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern bzw. für Gebäude mit Flachdächern und eventuellem Staffelgeschoss dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. MINDESTMAßE DER BAUGRUNDSTÜCKE GEM. §9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB

Für das Wohngebiet WA 1 wird eine Mindestgröße von 400 m² pro Baugrundstück festgesetzt.

Für das Wohngebiet WA 2 wird eine Mindestgröße von 250 m² pro Baugrundstück für Doppelhausgrundstücke und eine Mindestgröße von 400 m² pro Baugrundstück für Einzelhäuser festgesetzt.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Für das Wohngebiet WA 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 15 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Für das Wohngebiet WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude für Einzelhäuser begrenzt. Für Doppelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 1 Wohnung pro Wohngebäude begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eingeschossige Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12, § 14 UND § 23 ABS. 5 BAUNVO

6.1 Stellplätze und Garagen

6.1.1 **Stellplätze** sind in WA 1 innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

6.1.2 **Garagen, Carports und Stellplätze** in WA 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten.

6.1.3 Darüber hinaus sind **Stellplätze** in WA 2 in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie / öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d. h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien, zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu befestigen.

6.1.4 **Garagenhöfe** (d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Garagen) sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind in das Hauptgebäude baulich integriert.

6.1.5 **Tiefgaragen** sind in WA 1 innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind den privaten Grünflächen nicht zulässig.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

7.1 Minderung von Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung des Gebiets sind helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil und Leuchttafeln ausgeschlossen. Nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin (sparsame Lampen, z.B. amberfarbene LED 2.200, bedarfsorientierte Beleuchtung) sind zulässig. Alle Leuchtmittel sind nur so einzusetzen, dass sie nicht vertikal nach oben oder horizontal abstrahlen (Abstrahlwinkel je nach Höhe der Lichtquelle ca. 60 bis max. 120 Grad, kein Streulicht),

insbesondere in Richtung der angrenzenden Ackerflächen sowie der Fledermaus-Leitstrukturen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.

7.2 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Die Zufahrt sowie die Stellplätze und sonstige Wege und Freiflächen im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine aus wasserdurchlässigem Beton, Rasenwaben, versickerungsfähige Pflastersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o. ä.) auszuführen.

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zu bepflanzen. Das Dach der Tiefgarage ist mit einer Substratmächtigkeit von 40 zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

Zum aktuellen Stand der Planung liegt noch kein Umweltbericht vor. Dieser wird im weiteren Verfahren erstellt und bis zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

9. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Zum aktuellen Stand der Planung liegt noch kein Immissionsschutzgutachten vor. Dieser wird im weiteren Verfahren erstellt und bis zur öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB in die Planunterlagen eingearbeitet.

10. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN HOCHWASSERSCHUTZ GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB

Zum aktuellen Stand der Planung liegt noch kein Entwässerungsgutachten vor. Dieser wird im weiteren Verfahren erstellt und bis zur öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB in die Planunterlagen eingearbeitet.

11. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der anteilige, externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bis zur Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB ermittelt.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

12. ÄUSSERE GESTALTUNG

12.1 Fassadengestaltung

12.1.1 Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

12.2 Dachform /Staffelgeschoss

12.2.1 Die Dächer der Einzelhäuser und Doppelhausbebauung sind als Flach-, Pult- oder Satteldach auszubilden. Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Bei Doppelhausbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.

12.2.2 Die Mehrfamilienhäuser sind als Flachdach auszubilden.

12.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

12.3.1 Dachaufbauten u. Dacheinschnitte sind in der Summe bis zur halben Trauflänge des Hauptbaukörpers zulässig. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).

12.3.2 Dachaufbauten u. Dacheinschnitte dürfen je Einzelelement nicht mehr als 4,50 m breit sein. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).

12.3.3 Der seitliche Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Dachrand des Hauptbaukörpers muss mindestens 1,50 m betragen. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die Außenkante (ohne Rinne).

12.3.4 In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

12.3.5 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

12.4 Dachdeckung

12.4.1 Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farbtöne aus dem Farbspektrum rot-braun, braun, grau/anthrazit und schwarz zulässig. Es sind matt- und unglasierten Ziegel zulässig. Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

12.4.2 Für untergeordnete Dachelemente sind Dacheindeckungen aus Metallblechen zulässig.

12.4.3 Ausnahmen

Abweichungen von 1,5 m von den o.g. Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden.

13. WERBEANLAGEN

13.1 Werbeeinrichtungen

13.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

13.1.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht und Anlagen mit mehr als 1,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.

13.1.3 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

14. UNBEBAUTE FLÄCHEN / EINFRIEDUNGEN

14.1 Gestaltung der unbebauten Flächen / Vorgärten

14.1.1 Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und dahinterliegenden vorderen, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien.

14.1.2 Vorgartenflächen sind, sofern nicht als Fläche zum Nachweis notwendiger Stellplätze und ihren Zufahrten genutzt, gärtnerisch mindestens als Kombination bestehend aus Rasen-/ Wiesen-/ Staudenflächen unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Standort- und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen. Das Einbringen von Natursteinen z. B. in Form einzelner Findlinge oder flächenmäßig begrenzter Kies-/ Schotterflächen als Standort für trockenheitsliebende Pflanzen ist auf max. 15 % der Vorgartenflächen begrenzt werden. Auf Folien und Vliesmaterialien zur Bodenabdichtung ist zu verzichten.

14.1.3 Grundstückseinfriedungen sind als lebendige Heckenpflanzungen aus heimischen und klimaresilienten Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Bei einer Kombination mit einer offenen Zaunkonstruktion ist nur Metall- oder Drahtgeflecht zulässig.

14.1.4 Mülltonnenstellplätze sind nur außerhalb des Vorgartens zulässig. Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Mülltonnenabstellplätze sind mit Rand-Schling- und/ oder Kletterpflanzen und/oder Sträuchern entsprechend zu umpflanzen.

15. ZAHL, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE

15.1 Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze / Garagen

15.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze haben zufahrtsseitig einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahmen sind bei fassadenbündig in Gebäude integrierten Garagen zulässig. Die Stellplatztiefe muss mind. 5,0 m betragen.

15.1.2 Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen (siehe 7.2)

15.1.3 Die Firsthöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht mehr als 4,50 m über Garagenfußboden betragen.

15.1.4 Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

15.1.5 Für Garagen sind Dacheindeckungen aus Blechen oder Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. ANBAUVERBOTS- UND ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE ENTLANG DER L 11

(gemäß § 9 Abs. 1, Abs. 2 u. Abs. 6 FStrG)

Entlang der Landesstraße 11 ist gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m für Hochbauten in den Bebauungsplan übernommen.

D) HINWEISE

1. ERDBEBENZONE 1

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1 gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2. MELDEPFLICHT- UND VERÄNDERUNGSVERBOT BEI DER ENTDECKUNG VON BODENDENKMÄLERN

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02405/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Euskirchen, Rathaus, Kölner Straße 75, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

5. BAUZEITENREGELUNG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.