

T E X T T E I L

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 REINES WOHNGEBIET -WR - (gemäß § 3 der BauNVO)

Gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs und
2. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes **nicht** Bestandteil des reinen Wohngebietes sind.

2.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN (gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude.

3.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Baugebieten gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit sie

- a) in den überbaubaren Flächen oder
- b) in den seitlichen Abstandsflächen liegen und nicht die rückwärtige Bauflucht überschreiten.

4.0 NEBENANLAGEN (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

4.1 NEBENANLAGEN (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind nur genehmigungsfreie Gartenhäuser und Geräteschuppen (max. 30 m³) zulässig.

5.0 HÖHE (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen werden durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der dazugehörenden Erschließungsstraße bestimmt.

Als Höchstmaß wird die Oberkante First festgesetzt, bei I-geschossiger Bauweise max. 8.50 m. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,45 m. Drempel sind bei I-geschossiger Bauweise bis max. 0,75 m zulässig.

6.0 BEGRÜNUNG UND BEPFLANZUNG

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

6.1.1 Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB mit "SPE 1" bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit standortgerechten Gehölzen parkähnlich zu bepflanzen.

6.1.2 Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB mit "SPE 2" bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist standortgerecht zu bepflanzen und als Waldsaum zu gestalten.

6.1.3 Begrünung von Privatgärten
Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum oder Großstrauch entsprechend der unter Pkt.8.0 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

6.1.4 Bindung zur Flachdachbegrünung der Garagen
Die Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.

6.1.5 Begrünung und Ausgestaltung der Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten sind mit einer dauerhaft versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen.

6.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.2.1 Der vorhandene Gehölzbestand auf den mit "E 1" und "E 2" gekennzeichneten Flächen ist gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.

Ausnahme: Innerhalb der als erhaltenswert festgesetzten Fläche " E 2" müssen betriebsnotwendige Zufahrten in einer max. Breite von 5.0 m frei bleiben.

7.0 HINWEISE

7.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a LWG (Landeswassergesetz) zu behandeln.

7.2 Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebietsbereich liegt in einem Auengebiet, daher sind insbesondere im Gründungsbereich besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich. Hierzu sind die Bauvorschriften der DIN 1054 " Zulässige Belastung des Baugrundes ", der DIN 18196 " Erd-und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke " und der DIN 18195 " Bauwerksabdichtungen ", sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8.0 PFLANZLISTE

Die zu verwendenden Gehölzarten und die Pflanzqualitäten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen. Ökologisch gleichwertige Alternativen sind ausnahmsweise zulässig.

BÄUME (HEISTER) UND STRÄUCHER:

Qualität: STRAUCH

- 1 x verpflanzt, ohne Ballen
- je nach Art der Sortierung : 60/80, 80/100, 100/150

ARTEN

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Cytisus scoparius	Besen--Ginster
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Corylus avellana	Haselstrauch
Prunus avium	Vogelkirsche

Qualität : HEISTER

- 2x verpflanzt, ohne Ballen
- ca. 150 - 175 cm

ARTEN

Acer campestre	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn

Qualität: HOCHSTAMM

- 3 x verpflanzt, mit Ballen
- ca. 18 - 20 cm Stammumfang

Kleine Laubbaumarten

		Ausgewachsen (Höhe/Breite in m)
Acer campestre	Feld-Ahorn	23/6
Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn	5/3
Aesculus carnea "Briotii"	Scharlach- Roßkastanie	20/6
Crataegus crus-galli	Hahnendorn	8/3
Fraxinus excelsio "Globosa"	Kugelesche	5/3
Crataegus lavalleyi	Baum-Weißdorn	8/3
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere	15/5
Sorbus aucuparia	Eberesche	20/6
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	20/6

Große Laubbaumarten

Carpinus betulus	Hainbuche	20/8
Juglans regia	Walnuß	15/8
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25/8
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20/8
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	30/10
Tilia cordata	Winterlinde	32/8
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30/6

Euskirchen, den

Kurt Kuckertz
Bürgermeister

TEXT

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 c 2. ÄND.

DER STADT EUSKIRCHEN,

ORTSTEIL EUSKIRCHEN

(FÜR DIE AUSLEGUNG)