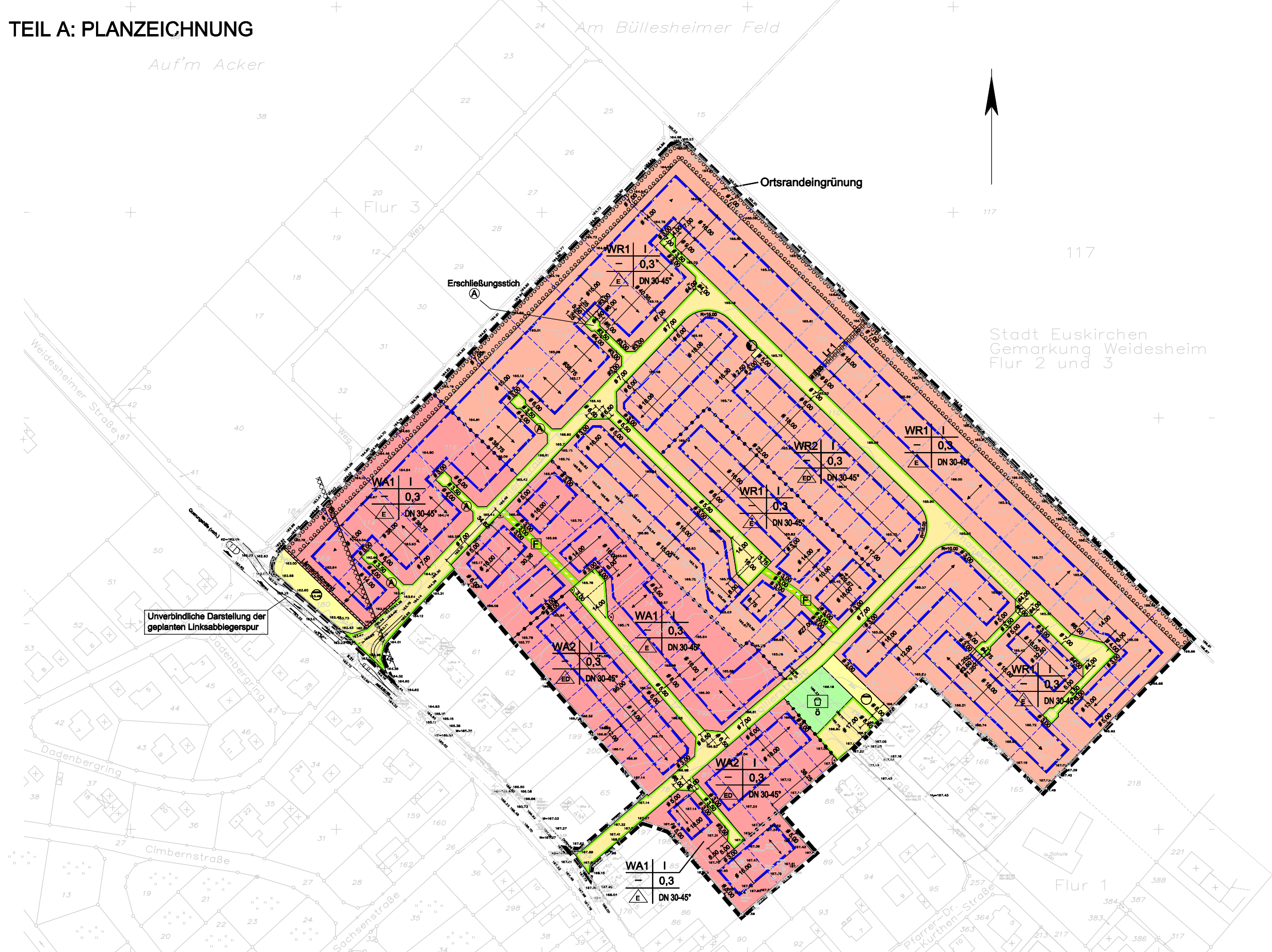


STADT EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT EUSKIRCHEN, ORTSTEIL WEIDESHEIM

M. 1:1.000

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTEIL

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. §§ 9 (1), (1a) und (2) BauGB

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit der Bauabstandsverordnung (BauABstV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die gemäß § 3 (3) Ziff. 1. und 2. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Ziff. 4.) und Tankstellen (Ziff. 5.) nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Firsthöhen: Bei den Gebäuden im Plangebiet ist eine Firsthöhe von maximal 9,00 m, bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig.

Bezugspunkte für die Höhenbegrenzung ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfäche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittellinie des Gebäudes.

3. Nebenanlagen

- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind bei über 30 m² umbauten Raum gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

5. Beschränkung der Wohnungszahl

Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 (1) Ziff. 6. BauGB bei Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Wie zeichnerisch festgesetzt, ist auf den Baugrundstücken entlang der nordwestlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft eine 7,0 m breite Ortsrandeinschneidung festgesetzt. Sie ist mit den Arten der folgenden Liste als 4-reihiger Reihenanstand mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu bepflanzen.

Straucharten:	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Viburnum opulus
Baumarten (hohe Bäume):	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Quercus petraea Tilia platyphyllos Tilia cordata
Baumarten (mittelhohle Bäume):	Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia

7. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Als Randeingrünung ist eine Heckenpflanzung aus Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rotbuche (Fagus sylvatica) mit einer Pflanzdichte von 2 Stück je laufenden Meter als Heister 100 - 125 cm vorzunehmen.

8. Gartenflächen

Je 100 qm nicht überbaubarer Fläche ist ein standortgerechter, bodenstetiger Laubbäum der folgenden Arten mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen.

Baumarten (hohe Bäume):	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Quercus petraea Tilia platyphyllos Tilia cordata
Baumarten (mittelhohle Bäume):	Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia
Mindestpflanzqualitäten:	Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x v., m. DB. Höhe 150 - 200 cm

Die Gartengrundstücke sind mit Heckenpflanzungen von bis zu 50 cm Breite mit den nachfolgend genannten Arten einzurünnen.

Straucharten:	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Viburnum opulus
Mindestpflanzqualitäten:	2 x v., 100 cm

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

(gem. PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3	Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	Flächen für Versorgungsanlagen, mit Zweckbestimmung:
	Elektrizität
	Abwasser

GRÜNFLÄCHE

	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
--	---

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Leitungsrecht zugunsten der RWE Net AG
--	--

	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter B. 3.
--	--

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--	---

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--	--------------------------------------

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

	Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
--	--------------------------------------

Hinweis

	Lärmschutzwand - Siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter A. 8.
--	---

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NRW)

DN	Dachneigung
----	-------------

30 - 45°	Zulässige Dachneigung, z.B. 30°
----------	---------------------------------

	Hauptfritrichtung der Hauptgebäude
--	------------------------------------

Übersichtskarte M. 1 : 10.000



STADT EUSKIRCHEN

ORTSTEIL WEIDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Alemannenstr. / Gallierstr.

Rechtsplan gem. § 10 BauGB

M. 1:1000
Stand: 03.02.2004
Projekt: P033/BP1-Weidesheim

stadtplaner - architekten
KÖNIGSDORFER STRASSE 17
51715 KÖLN-BAU

gib
gruppe
herbort