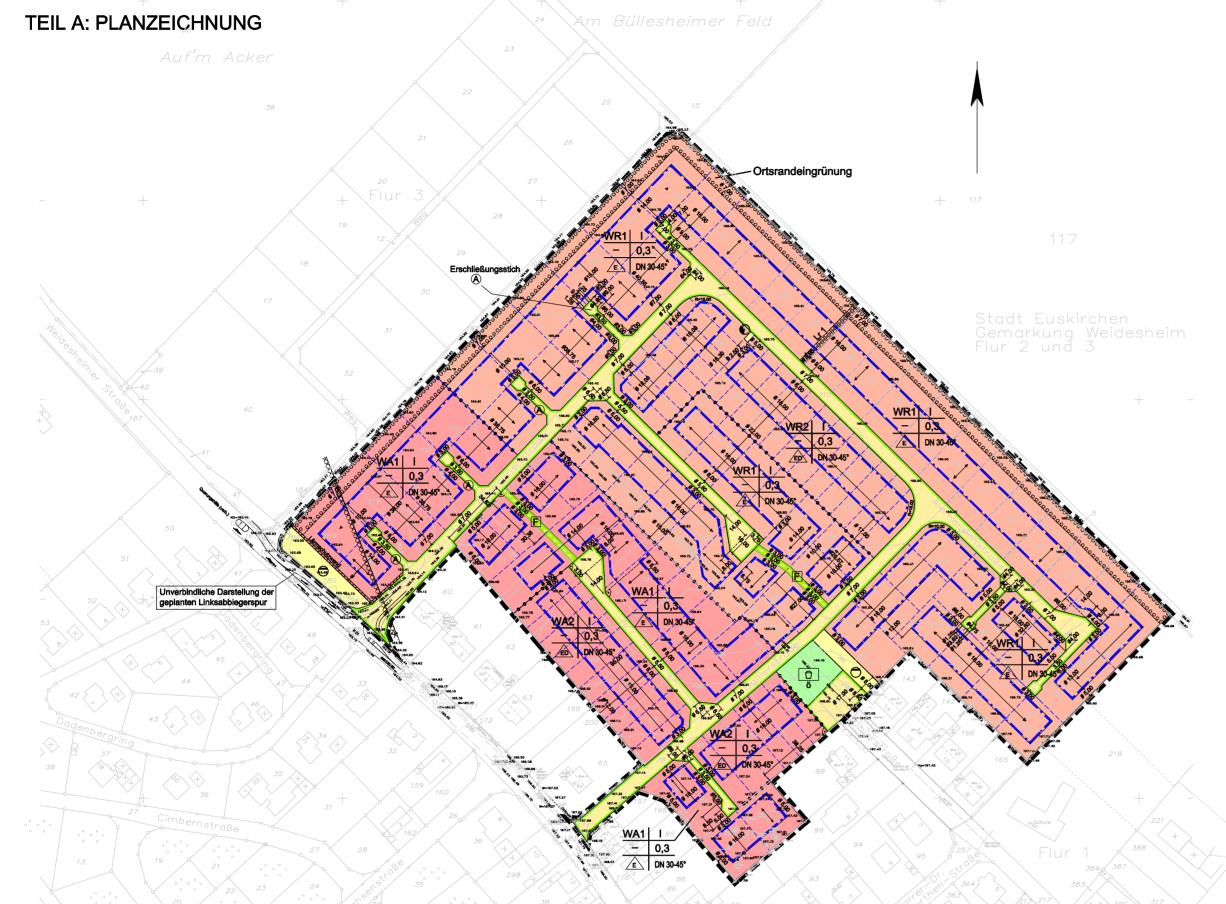
# STADT EUSKIRCHEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT EUSKIRCHEN, ORTSTEIL WEIDESHEIM



SATZUNGSBESCHLUSS Rechtsgrundlagen BESCHLOSSEN Euskirchen, den ...29.03.2004 Bürgermeister Dr. Friedi GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VEREINFACHTES VERFAHREN Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 29 04 2003 durchgeführt worden.

M. 1:1.000

## TEIL B: TEXTEIL

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. \$ 9 (1), (1a) und (2) BauGB

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Be-kanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 /BGBI. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBI. I S.

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

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.

Firsthöhen: Bei den Gebäuden im Plangebiet ist eine Firsthöhe von maximal 9,00 m,

- Nebenanlagen gern. § 14 (1) BauNVO sind bei über 30 m³ umbauten Raum gern. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grund-

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

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

| Straucharten:           |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Blutroter Hartriegel    | Cornus sanguinea    |
| Hasel                   | Corylus avellana    |
| Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffliger Weißdorn  | Crataegus monogyna  |
| Liguster                | Ligustrum vulgare   |
| Schlehe                 | Prunus spinosa      |
| Hundsrose               | Rosa canina         |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus     |

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

| Decimates (table Discuss):    |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Baumarten (hohe Baume):       |                     |
| Berg-Ahorn                    | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahom                    | Acer platanoides    |
| Rotbuche                      | Fagus sylvatica     |
| Esche                         | Fraxinus excelsior  |
| Vogel-Kirsche                 | Prunus avium        |
| Stiel-Eiche                   | Quercus robur       |
| Trauben-Eiche                 | Quercus petraea     |
| Sommer-Linde                  | Tilia platyphyllos  |
| Winter-Linde                  | Tilia cordata       |
| Baumarten (mittelhohe Bäume): |                     |
| Feld-Ahorn                    | Acer campestre      |
| Hainbuche                     | Carpinus betulus    |
|                               | 0                   |

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

Straucharten: Verpflanzte Sträucher

Lärmschutzwand Die Lärmschutzwand ist zur K 21 hin je 1 lfd. Meter mit 2 Heistern de folgenden Arten zu bepflanzen.

Die Versickerung des auf allen bebauten und befestigten Flächen d

- Aktiver Schallschutz Lärmschutzwand
  Auf der 'Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz
  vor schädlichen Umweitelmwirkungen' entlang der K 21 bzw. der Alemannenstraß ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0
  m über dem vorhandenen Gelände und einem bewerteten Schalldämm-
- Passiver Schallschutz In den Gebäuden auf dem Flurstück 169 entlang der K 21 sind in der ersten Bautlefe Zimmer mit ruhebedürftigen Nutzungen gegen Lärmeinwirkungen der Straße wie folgt zu schützen: Die raumabschilleßenden Bautelle von Wänden und Dächern müssen zur K 21 hin ein Schalldämmmaß von mindestens 25 db(A) haben.

Im westlichen Plangebiet (Flurstücke 169, 170, 114, 115 und 116 / Flur 2 / Gemarkung Weidesheim) liegen Hinweise auf ein fränkisches Gräberfeld vr Vor- und frühgeschichtliche Funde sind urwerzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmaipflege) zu melden, in urweränderter Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünfliger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Ni-veau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 'Bau-

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwassersplegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Material enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, eo dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Ein Teil des Plangebietes wird daher gem. § 9 (5) Nr.1. BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grindungsbereich erforderlich sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. eine wasserrecht-liche Genehmigung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf der Privatgrundstücken bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Euskir-chen über die Stadt Euskirchen einzuholen.

Beim Auffinden von Bombenblindgängem/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheltsgründen die Arbeiten solort ein-zustellen und die nächstigelegene Polizeidlenststelle/Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezierksregierung Köln zu

# PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmal

## **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

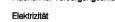
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbest

Zweckbestimmung: Fußweg

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



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

## 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 denen besonde bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter B. 3.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungspla

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

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

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

Dachneigung

Zulässige Dachneigung, z.B. 30° Hauptfirstrichtung 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



