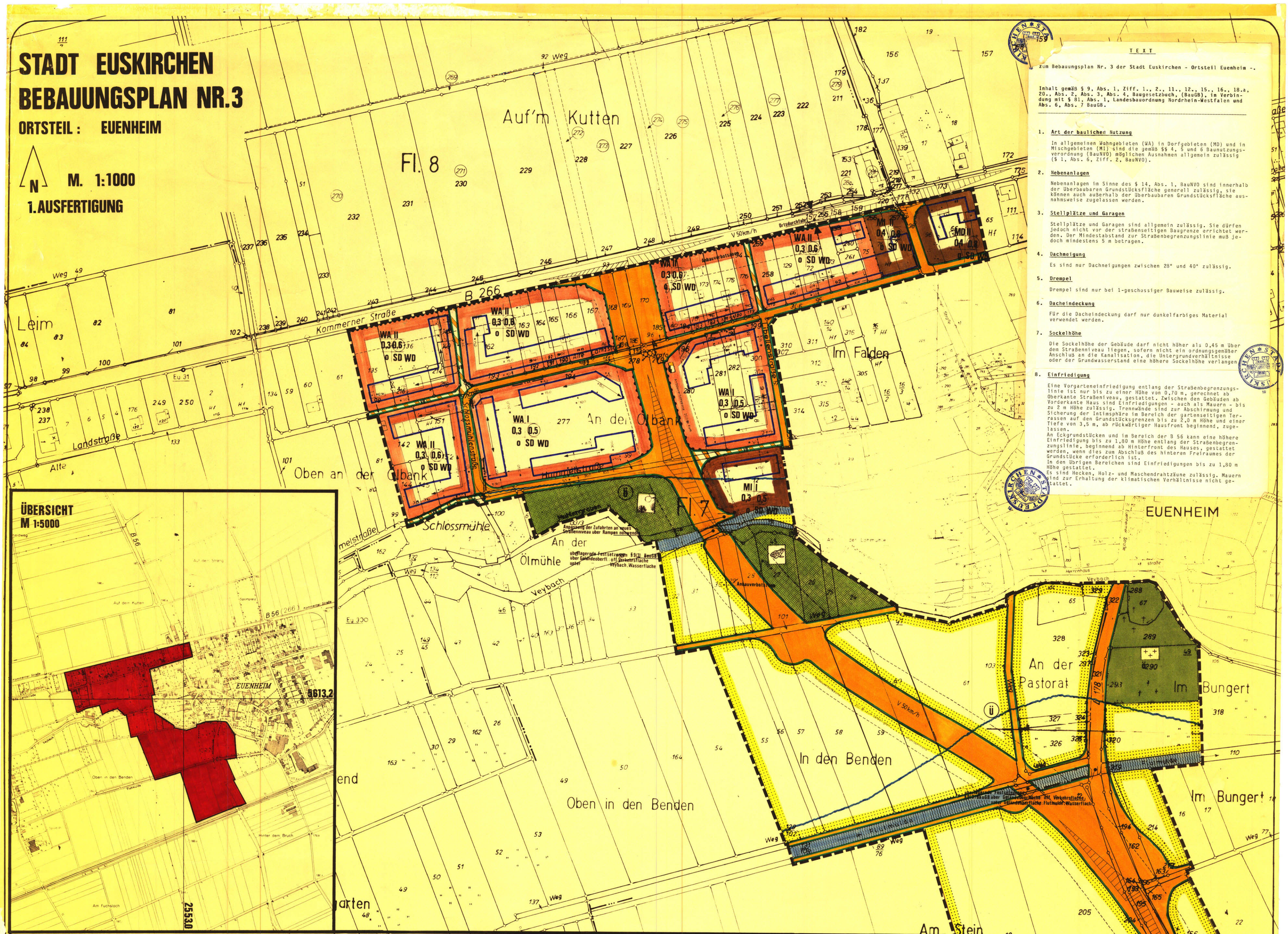
STADT EUSKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR.3
ORTSTEIL : EUENHEIM

N

M. 1:1000

1.AUSFERTIGUNG



TEXT

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Euskirchen - Ortsteil Euenheim -.

Inhalt gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 1., 2., 11., 12., 15., 16., 18.a, 20., Abs. 2, Abs. 3, Abs. 4, Baugesetzbuch, (BauGB), in Verbindung mit § 81, Abs. 1, Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen und Abs. 6, Abs. 7 BauGB.

1. **Art der baulichen Nutzung**

   In allgemeinen Wohngebieten (WA) in Dorfgebieten (MD) und in Mischgebieten (MI) sind die gemäß §§ 4, 5 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig (§ 1, Abs. 6, Ziff. 2, BauNVO).

2. **Nebenanlagen**

   Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1, BauNVO sind innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig, sie können auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

3. **Stellplätze und Garagen**

   Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 5 m betragen.

4. **Dachneigung**

   Es sind nur Dachneigungen zwischen 28° und 40° zulässig.

5. **Drempel**

   Drempel sind nur bei 1-geschossiger Bauweise zulässig.

6. **Dacheindeckung**

   Für die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbiges Material verwendet werden.

7. **Sockelhöhe**

   Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,45 m über dem Straßenniveau liegen, sofern nicht ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation, die Untergrundverhältnisse oder der Grundwasserstand eine höhere Sockelhöhe verlangen.

8. **Einfriedigung**

   Eine Vorgarteneinfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie ist nur bis zu einer Höhe von 0,70 m, gerechnet ab Oberkante Straßenniveau, gestattet. Zwischen den Gebäuden ab Vorderkante Haus sind Einfriedigungen - auch als Mauern - bis zu 2 m Höhe zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung der Intimsphäre im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf den Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,5 m, ab rückwärtiger Hausfront beginnend, zugelassen.
   An Eckgrundstücken und im Bereich der B 56 kann eine höhere Einfriedigung bis zu 1,80 m Höhe entlang der Straßenbegrenzungslinie, beginnend ab Hinterfront des Hauses, gestattet werden, wenn dies zum Abschluß des hinteren Freiraumes der Grundstücke erforderlich ist.
   In den übrigen Bereichen sind Einfriedigungen bis zu 1,80 m Höhe gestattet.
   Es sind Hecken, Holz- und Maschendrahtzäune zulässig. Mauern sind zur Erhaltung der klimatischen Verhältnisse nicht gestattet.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 i.V.m. § 17 BauNVO; §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

W, WG, WR, WA, WB, M, MD, MI, MK, C, GE, GI, SO, SG, ED — Allgemeine Wohngebiete; Erholung dienen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)

0,7 Geschoßflächenzahl; 0,4 Grundflächenzahl; III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; Mindest- und Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise; E Einzelhäuser; D Doppelhäuser; ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; g Geschlossene Bauweise; Firstrichtung zwingend; Baugrenze; Sofern nicht vermaßt gilt die Baugrenze Baulinie für die angrenzende Flurstücks bzw. Gebäudegrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBAU (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung; Öffentliche Zwecke; Kirchlichen Zwecken; Kulturellen Zwecken; Sozialen Zwecken; Gesundheitlichen Zwecken; Sportlichen Zwecken; Wohnheim; Verwaltung

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

Straßenverkehrsflächen; Straßenbegrenzungslinie Begrenzung auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; VB Verkehrsberuhigte Zone; A Fußgängerbereich; Anschluß anderer Flächen an die Straßenverkehrsfläche; Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsflächen mit Zweckbestimmung; Streuobstwiese; Feuchtgebiet

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit Zweckbestimmung; Friedhof; Dauerkleingärten; Bodenbörse; Freibad; öffentlich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung; Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTWASSERLEITUNGEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen mit Zweckbestimmung; Umgrenzung von Flächen f. d. Wasserwirtschaft usw. mit Zweckbestimmung; Überschwemmungsgebiet; Festsetzungen mit Zweckbestimmung; Grundwasserbewirtschaftung; Grundwassergewinnung; Grundwasserbehandlung; Grundwasserableitung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Abgrabungen; Fläche für Aufschüttungen; Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a und b, § 9 Abs. 1 Nr. 18 a und b BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Umgrenzung von F. mit Bindungen für Bepflanzung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gewässern; Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzrechts; Naturschutzgebiet; Landschaftsschutzgebiet; Naturdenkmal; geschützter Landschaftsbestandteil

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 u. 6, § 9 Abs. 6, § 9 Abs. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 u. 2 des StBauFG)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegen; bauliche Anlagen; Zu beseitigende Anlagen und sonstige bauliche Anlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Bauflächen für die nicht vorgesehen ist; Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 BauGB); (z.B. mind. 500 m²); (z.B. mind. 20 m); Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen; Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); Garagen; Stellplätze

Besondere Nutzungszwecke von Flächen; Zu beseitigende bauliche Anlagen; Zu beseitigende Flächen; Beschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzg.; Umgrenzung der Gebiete in denen bestimmte Luftverunreinigungen nicht oder die Stoffe nicht verwendet werden dürfen; bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; sowie Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind; Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes; Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen; z.B. von Baugebieten; oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes; Bepflanzung (Freiwachsen) sind; Freizuhaltenden Sichtflächen; Flächen für Aufschüttungen; Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 Landesbauordnung NRW)

SD Satteldach; WD Walmdach

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ~~verwendete Nr. Neuvermessung~~. Die Plangrundlage enthält ausserdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude) ~~Die vorliegende Plangrundlage wurde zum Teil aus Teil nach amtlichen Fortführungsvermessungen (N.-St.-FA.-E.) nach einer Teilneuvermessung und unter Einbindung von Fortführungsvermessungen verwendete Neuvermessung nach einer Neuvermessung gem. Erg.-Erl. und ABm. Nr. ANW~~

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand - dem Zustand von 30.5.1985

Euskirchen den 16.12.1985

gez. Goldmann
Kreisvermessungsdirekt.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Euskirchen den 20. Sept. 1988

(von Hülsen)
Stadtbaudirektor

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein

Euskirchen den 30.5.1985

gez. Goldmann
Kreisvermessungsdirektor

PLANUNG

Entwurfsbearbeitung Im Mai 1987

Euskirchen den 20. Sept. 1988

(von Hülsen)
Stadtbaudirektor

ausgefertigt Mai 1987

Euskirchen den 15.05.1987

(Schnurpfeil VT)

KOPIE

Dieser Plan stimmt mit dem original Bebauungsplan und den darauf verzeichneten vermerken überein.

Euskirchen, den

RECHTSGRUNDLAGE

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichenverordnung vom 22.8.1981 (BGBl. I S. 833)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) unter Berücksichtigung der dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 26.6.1984 (GV.NW. S. 419/1532/SGV.NW. 232) zuletzt geändert am 18.12.1984 (GV.NW. S. 803)

BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG

Dieser Plan ist gemäss § 2 (1) des BBauG und gemäss § 2 (1) des BauGB aufgrund der Beschlüsse des Rates der Stadt Euskirchen vom 26.10.87 aufgestellt worden.

Euskirchen den 4.2.1988

1. Stellv. Stadtdirektor

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss zur Aufstellung des Planes wurde am 22.4.88 ortsüblich bekanntgemacht 28.04.88

Euskirchen den 4.2.1988

Stadtdirektor

DARLEGUNG UND ANHÖRUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäss § 2a (2) Bundesbaugesetz erfolgte durch öffentliche Darlegung am 8.4.82 und Anhörung vom 8.1.82

BESCHLUSS DES ENTWURFS UND AUSLEGUNG

Dieser Plan hat aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19.7.88 gemäss § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 17.2.88 bis 17.3.88 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 9.2.88 gemäss § 3 (2) des BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen den 5.9.1988

Stadtdirektor

BESCHLUSS ALS SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Euskirchen am 31.5.88 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen den 5.9.1988

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des angezeigten Bebauungsplanes gemäss § 12 des Baugesetzbuches ist am 9.9.88 erfolgt.

Euskirchen den 9.9.1988

Bestandteil dieses Planes ist ein „Landschaftspflegerischer Begleitplan"

IN ROT GESTRICHENES UND ERGÄNZTES AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 31.MAI 1988

Stadt Euskirchen

Ortsteil Euenheim
Bebauungsplan Nr. 3
1.Ausfertigung

Maßstab : 1:1000