

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Euskirchen - Ortsteil Flamersheim -

Inhalt gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 4, 11, 12, 15, 16 und Abs. 2
und 4 Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 - BBauG - (BGBl. I. S. 2256 ff.)

1. Im Reinen Wohngebiet (WR) und Allgemeinen (WA) sind die gem. § 3 und § 4 Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 - BauNVO - (BGBl. I S. 1757) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
3. Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG können zugelassen werden.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,45 m über dem Straßenniveau liegen, sofern nicht ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation, die Untergrundverhältnisse der der Grundwasserstand eine höhere Sockelhöhe verlangen.
5. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW - BauO NW - vom 15.7.1976

1. Es sind nur Satteldächer und Walmdächer zugelassen.
2. Die vorgeschriebene Dachneigung ist zwingend. Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungswinkel haben.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der eingeschossigen Bauweise bei einer Dachneigung von mehr als 33° zulässig.
4. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern zulässig. Dabei darf der Drempel, gemessen bis Oberkante Fußfette, nicht mehr als 0,75 m sein.
5. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine einwandfreie Übersicht der Straßeneinmündung muß jedoch in jedem Fall gewährleistet sein. Die Einfriedigung entlang der Straßengrenzungsline kann bis zu einer Höhe von 0,50 m, jeweils gerechnet über fertigem Straßenniveau vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin, ist nur von Baukörper zu Baukörper im allgemeinen entlang der Baulinie gestattet. An Eckgrundstücken kann eine höhere Einfriedigung bis 1,80 m entlang der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen, beginnend ab Verlängerung an der Hinterfront des Hauses, verlaufen, wenn dies zum Abschluß des hinter den Häusern liegenden Freiraumes erforderlich ist. Zur Abgrenzung der rückwärtigen Grundstücke sind Hecken, Spriegelzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,80 m, jedoch keine Mauern, gestattet.

- Zur Verringerung der Oberflächenwässer dürfen die nicht überbauten Grundstücksflächen nur insoweit wasserundurchlässig befestigt werden, wie dies für die bauliche Nutzung

