

Text

zum Bebauungsplan Nr. 3b der Stadt Euskirchen -Ortsteil
Großbüllesheim-.

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 11, 12, 15, § 9 Abs. 6, und
§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

1. In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Baunutzungs-
verordnung vom 15.9.1977 -BauNVO- (BGBl. I. S. 1757) möglichen
Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbe-
stimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. (§ 1 Abs. 6 Ziff.2 BauNVO)
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung
können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen errichtet werden.
3. Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig, sie dürfen
jedoch nicht vor der straßenseitigen Baulinie errichtet werden.
Der Mindestabstand muß jedoch mind. 5 m betragen.

Artikel 1

Gemeinsame Vorschriften für alle Bebauungspläne

§ 1

Die Bebauungspläne sind als Gestaltungspläne Bestandteil dieser
Satzung.

§ 2

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen, soweit der
Gestaltungsplan keine andere Dachform festsetzt, Walmdächer
jedoch nur in der 1-geschossigen Bauweise.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von
35 Grad zulässig. Drempeel bis zu einer Höhe von 0,75 m sind nur
in der 1-geschossigen Bauweise ab einer Dachneigung von 35 Grad
gestattet.
Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material Verwendung
finden.

§ 3

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 2,00 m Höhe
zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung der
Intimsphäre im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf den
Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m,
ab rückwärtiger Hausfront beginnend, zugelassen.
An Eckgrundstücken kann eine höhere Einfriedigung bis zu 1,80 m
Höhe entlang der Straßenbegrenzungslinie, beginnend ab Hinter-
front des Hauses, gestattet werden, wenn dies zum Abschluß des
hinteren Freiraumes der Grundstücke erforderlich ist.
Es sind Hecken, Holz- und Maschendrahtzäune zulässig. Mauern sind
zur Erhaltung der klimatischen Verhältnisse nicht gestattet.

§ 4

Die Kellergeschoßdecke der Gebäude darf nicht höher als 0,45 m
über Straßenniveau liegen. Ausnahmen können gestattet werden,
wenn kanalisationstechnische Gründe oder Untergrundverhältnisse
dies erfordern. Bei Neubauten zwischen Altbebauung ist die Höhe
der Kellergeschoßdecke dem Niveau der vorhandenen Bebauung anzu-
gleichen.

§ 5

Zur Verringerung der Oberflächenabwässer dürfen die nicht über-
bauten Grundstücksflächen nur insoweit wasserundurchlässig be-
festigt werden, wie dies für die bauliche Nutzung erforderlich
ist.