

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung der Stadt Euskirchen Ortsteil Kirchheim

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1, 2, 11, 12, 15, § 9 Abs. 7 und § 9 a Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz

1. In reinen Wohngebieten (WR) sind die gem. § 3 Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können als Ausnahme zugelassen werden.
3. Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig; sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze errichtet werden. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mind. 5 m betragen.
4. Gemäß § 9 a Abs. 1 Bundesbaugesetz ist zur Sicherung der Abwassersammlung im Plangebiet die Errichtung eines Nebensammlers von der Geschwister-Burch-Straße her zum Plangebiet hin abwassertechnische Voraussetzung und Bedingung jeglicher Erschließung.

Ausnahmen gem. § 9 a Abs. 2 Bundesbaugesetz können entlang der Niels-Bohr-Straße und der Hockenbroicher Straße für die Errichtung von Wohnhäusern zugelassen werden.

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. Drempe 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 Hinterfront 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 anzugleichen.

§ 5

Zur Verringerung der Oberflächenabwässer dürfen die nicht überbauten Grundstücksflächen nur insoweit wasserundurchlässig befestigt werden, wie dies für die bauliche Nutzung erforderlich ist.