

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 4, 1. Planänderung, der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Kleinbüllesheim

Inhalt gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2 und 11 Bundesbaugesetz (BBauG)
vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256)

1. In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 Baunutzungs-
verordnung 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. 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.

Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
vom 15.7.1976

1. Der Bebauungsplan ist als Gestaltungsplan Bestandteil dieser
Satzung.
2. Es sind nur Satteldächer und Walmdächer bei 1-geschossiger bzw.
Satteldächer bei 2-geschossiger Bauweise zulässig. Für Garagen
ist ein Flachdach vorgeschrieben.
3. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet
werden.
4. Die Dachneigung ist zwingend.
5. Dachaufbauten und Drempe bis zu einer Höhe von 0,75 m sind nur
in der 1-geschossigen Bauweise ab einer Dachneigung von 38 Grad
zulässig.

6. 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 Grund-
wasserstand eine höhere Sockelhöhe verlangen.

Die Einfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie kann bis
zu einer Höhe von 0,50 m jeweils gerechnet über dem fertigen
Straßenniveau vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung der Grund-
stücke zur Straße hin ist nur von Baukörper zu Baukörper entlang
der Baulinie bzw. Baugrenze gestattet. An Eckgrundstücken kann eine
höhere Einfriedigung bis zu 1,80 m entlang der Begrenzungslinie

der öffentlichen Verkehrsfläche beginnend ab Verlängerung
der Hinterfront des Hauses verlaufen, wenn dies zum Abschluß
des hinter den Häusern liegenden Freiraumes erforderlich ist.
Zur Abgrenzung der rückwärtigen Grundstücke sind Hecken, Spriegel-
zäune und Maschendrahtzäune bis zu 1,80 m Höhe, jedoch keine
Mauern gestattet. Trennwände sind jedoch auf den Grundstücks-
grenzen ab rückwärtiger Hausfront bis 3,50 m Tiefe nicht über
1,00 m hoch zur Abschirmung der gartenseitigen Sitzplätze zuge-
lassen.

