

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Euskirchen - Ortsteil Kleinbüllesheim -

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 5, 11, 12, 15, 16, 21, 25; § 9 Abs. 2, § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 81 Landesbauordnung NW, § 9 Abs. 7 BauGB

1. In reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA) Dorfgebiet (MD) und Mischgebieten (MI) sind die gemäß §§ 3, 4, 5 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig.
 (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).
2. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB können zugelassen werden.
3. Die Ufer- und Obstgehölze entlang der Wasserläufe Erftmühlenbach, "Das Untere Ahrflüßchen" und "Das Obere Ahrflüßchen" sind, soweit durch die festgesetzte Bebauung eine Beseitigung nicht zwingend erforderlich wird, zu erhalten. Für die Durchgrünung des Baugebietes sind heimische Laubgehölze unter besonderer Verwendung von Obstgehölzen zu verwenden.
4. Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baulinie errichtet werden. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muß 5,0 m betragen.
5. Die Kellergeschoßdecke der Gebäude darf nicht höher als 0,45 m über Straßenniveau liegen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern.
6. Es sind nur die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Dachformen zulässig. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbiges Material Verwendung finden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Dachneigungen sind zwingend. Dachaufbauten und Drempel bis zu einer Höhe von 0,75 m sind nur in der eingeschossigen Bauweise ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.
7. Eine Vorgarteneinfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, gerechnet ab Oberkante Straßenniveau gestattet. Höhere Einfriedigungen der Grundstücke bis zu 1,80 m sind straßenseitig nur von Baukörper zu Baukörper, sowie im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zulässig. An Eckgrundstücken kann eine höhere Einfriedigung bis zu 1,80 m entlang der Straßenbegrenzungslinie, beginnend ab Hinterfront des Hauses, gestattet werden, wenn dies zum Abschluß des hinteren Freiraumes der Grundstücke erforderlich ist.
Es sind Hecken, Spriegelzäune und Maschendrahtzäune zulässig. Mauern sind zur Erhaltung der klimatischen Verhältnisse nicht gestattet. Zur Abschirmung und Sicherung der Intimsphäre sind Trennwände im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf den Grundstücksgrenzen bis zu 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 3,5 m, ab rückwärtiger Hausfront beginnend, zugelassen.



H i n w e i s e

1. Der südliche Planbereich liegt über dem Rövenicher Sprung im Übergang zum Gebiet mit flurnahen Grundwasserständen. Hier können bei Störung des gespannten Grundwasserspiegels durch Bodenaushub bei Baumaßnahmen artesische Wasseraustritte erfolgen.
2. Im Bereich zwischen der Straße im Mariental und der Luxemburger Straße nördl. der Grabenstraße liegen in dem im Bebauungsplan dargestellten Bereich Fundstellen aus vorgeschichtlicher Zeit und römischer Zeit. Bei Vergabe der Erschließungsaufträge und bei Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. Bauherren darauf hinzuweisen, daß auftretende Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind.