

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde R o i t z h e i m

Art der baul.
Nutzung

Im reinen Wohngebiet sind die unter § 3 (3) der Baunutzungsverordnung genannten Ausnahmen zugelassen.

Im reinen Wohngebiet sind die gemäß § 14 (1) der Baunutzungsverordnung möglichen Nebenanlagen nicht gestattet.

Garagen

Die Einordnung der Einzelgaragen (nicht Garagenhöfe), gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan, gilt nur nachrichtlich.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagenhöfe (Sammelgaragen) sind verbindlich.

Maß der baul.
Nutzung

Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Angabe der Anzahl der Vollgeschosse und durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan bestimmt. Die in der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl dürfen jedoch nicht überschritten werden.

- Geschoßzahl** Die im Bebauungsplan festgelegte Geschoßzahl ist zwingend.
- Kniestöcke** Kniestöcke sind nur bei Bauten mit Satteldächern, deren Dachneigung zwischen 46° und 50° liegt, zulässig, und zwar nur bis zu einer Höchsthöhe von 0,75 m, gerechnet von Oberkante Dachgeschoß-Fußboden bis Unterkante Sparren. Die Dachfläche muß bei Anwendung eines Kniestocks soweit heruntergezogen werden, daß die Traufe mindestens in gleicher Höhe mit Oberkante Dachgeschoß-Fußboden liegt.
- Stellung der Bauten** Die grundsätzliche Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan, ist zwingend.
- Anzahl der Bauten** Die Zahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten ist nicht verbindlich.
- Parzellierung** Die im Bebauungsplan eingetragene Parzellierung ist nicht verbindlich, sondern nur als Richtlinie anzusehen.
- Sockelhöhe** Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf im Mittel nicht höher als 0,45 m über Terrain liegen.
- Dachformen** Im Gebiet des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung statthaft, mit Ausnahme der Gebiete, in denen gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan Flachdächer vorgeschrieben sind.

Einhüftige Bauten sind nicht zugelassen.

Dachneigungen

Die vorgeschriebenen Dachneigungen sind im Plan durch Signaturen festgelegt.

Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche Neigung aufweisen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen) sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 46° und 50° zulässig. Die Länge aller Gaupen einer Dachfläche darf zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gesamtraufenlänge dieser Dachflächen betragen. Ferner dürfen die Gaupen, einschl. des Schleppdaches, nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gaupen, ohne Abschleppung, darf 0,90 m nicht überschreiten.

Vorgärten, Einfriedigungen

Bei den Grundstücken, bei denen gemäß den Signaturen des Bebauungsplanes Vorgärten anzuordnen sind, muß die Abgrenzung der Vorgärten entlang der Straße, d.h. entlang der Begrenzungslinie, mit Kantensteinen bis 0,10 m Höhe, jeweils gerechnet über Straßenniveau, erfolgen.

Die Vorgärten müssen als durchlaufendes Grünband ausgebildet werden. Die Abgrenzungen der Vorgärten gegeneinander dürfen nicht über 0,40 m Höhe hinausgehen.

Bei den Vorgärten dürfen höhere Einfriedigungen nur rückwärtig, von Baukörper zu Baukörper, entlang den Baulinien, errichtet werden. Diese Einfriedigungen, sowie alle übrigen Einfriedigungen außerhalb der Vorgärten entlang den Grundstücksgrenzen, sind als Zäune bis 1,50 m Höhe oder als Hecken zugelassen. Trennwände auf den Parzellengrenzen sind nur bei Reiheneigenheimen und der geschlossenen Bauweise bis 4,00 m hinter der gartenseitigen Hausfront und bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig.

**Sicherungs-
maßnahmen**

Zäune und Gitter entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen keine aufrechtstehenden Spitzen, Stacheldraht oder sonstige, die Passanten gefährdenden Ausführungen aufweisen. Bei Erstellung von Einfriedigungen jeglicher Art, einschl. der Hecken, ist grundsätzlich eine einwandfreie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie der Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Bauweise

Die im Bebauungsplan festgelegten Gruppenbauten dürfen nicht aufgelöst werden.

Gemäß § 23 (2) der BauONW kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß vor oder hinter die Baulinie bei der offenen Bauweise gestattet werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze kann gemäß § 23 (3) der BauONW gestattet werden.

Freiräume

In den Freiräumen außerhalb der Bau-
linien bzw. Baugrenzen dürfen auch keine
Nebenbauten wie Schuppen, Gartenlauben
o.a. errichtet werden.

Ausnahmen

Ausnahmen von den ortsrechtlich festge-
legten Dachformen können für Gruppen von
Bauten zugelassen werden, wenn das Orts-
bild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmsweise können im Verlauf der Bau-
linien auch Mauern bis 1,20 m Höhe zuge-
lassen werden, wenn das Ortsbild hier-
durch nicht beeinträchtigt wird.

Der Planungsbeauftragte


Architekt BDA
Städteplaner

Dieser Textteil ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Roitzheim vom 16.1.1964 aufgestellt worden.

Roitzheim, den 5.8.1965
[Handwritten Signature]
Bürgermeister



gez. Berekoven
Mitglied des Rates

Dieser Textteil hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) in der Zeit vom 17.2.1965 bis 16.3.1965 öffentlich ausgelegen.

Kuchenheim, den 5.8.1965

gez Schnorrenberg
Amtsdirektor

Dieser Textteil ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) vom Rat der Gemeinde Roitzheim am 19.3.1965 als Satzung beschlossen worden.

Roitzheim, den 5.8.1965
[Handwritten Signature]
Bürgermeister



gez. Berekoven
Mitglied des Rates

Dieser Textteil ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) mit Verfügung vom 29.10.65 genehmigt worden.

Köln, den 29.10.1965

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
gez. Decker

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) ist am vom 30.11.65 bis 10.1.1966 erfolgt.

Roitzheim, den 11.1.1966
Gemeinde
Roitzheim
Kreis Euskirchen
[Handwritten Signature]
Bürgermeister



[Handwritten Signature]
Bürgermeister