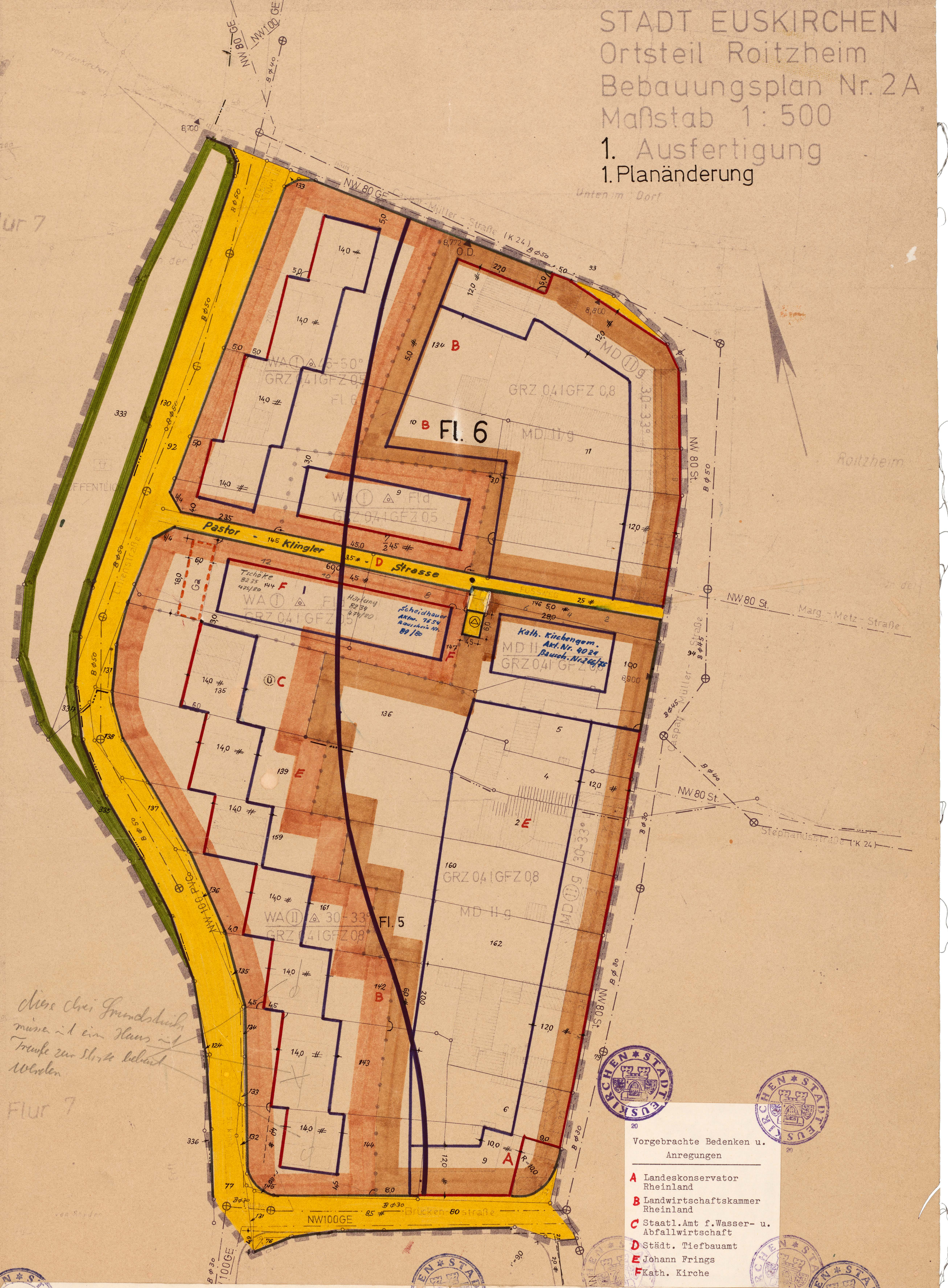
STADT EUSKIRCHEN
Ortsteil Roitzheim
Bebauungsplan Nr. 2A
Maßstab 1 : 500

1. Ausfertigung
1. Planänderung



GEBÄUDE	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Vorhanden / Geplant	WS Kleinsiedlungsgebiet
Gebäude ohne Hausnummer	WR Reines Wohngebiet
Gebäude mit Hausnummer	WA Allgemeines Wohngebiet
Durchfahrt	MD Dorfgebiet
Arkade	MI Mischgebiet
Mauer	MK Kerngebiet
Ⓘ I Ⓘ Geschosszahl	GE Gewerbegebiet
S S Satteldach	GI Industriegebiet
W W Walmdach	SW Wochenendhausgebiet
P P Pultdach	SO Sondergebiet
FLD FLD Flachdach	
KW KW Krüppelwalm	

Nichtzutreffendes streichen

Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung ~~Vergrösserung~~ der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre *1918* im Masstab *1:500* durch Uraufnahme ~~vereinfachte Teil-Neuvermessung~~. Die Plangrundlage enthält ausserdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). ~~Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortf. Vermessungen~~ (Nr. 55 FA II) – nach einer Teilneuvermessung – und unter Verwendung von Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) – nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. ~~Erlass~~. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Euskirchen, den *5.9.77* [Unterschrift]

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Euskirchen, den *14. 4. 1976* *v. Hülse*

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den *5.9.77* [Unterschrift]

[Stempel: Kreis Euskirchen Katasteramt]

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE	GRENZEN, BEGRENZUNGSLINIEN UND BAULINIE
GRZ Grundflächenzahl	Gemarkungsgrenze
GFZ Geschossflächenzahl	Flurgrenze
BMZ Baumassenzahl	Flurstücksgrenze
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgr.	Nachrichtlich eingetragene Flurstücksgrenze
Ⓘ Zahl der Vollgeschosse als zwingend	Eigentumsgrenze
o Offene Bauweise	Grenze des Bebauungsplangebietes
Nur Einzel- und Doppelhäuser	Öffentliche Strassenbegrenzungslinie u. sonstiger öffentl. Verkehrsflächen
Nur Hausgruppen	Baulinie
g Geschlossene Bauweise	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Entwurfsbearbeitung: Euskirchen im ~~den~~ Februar 1975 *v. Hülse*

Dieser Plan ist gemäss § 2( ) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluss des Rates der Stadt Euskirchen vom *14.7.75 u. 19.12.1975* aufgestellt worden.

Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Euskirchen, den

Ausgefertigt: Euskirchen, im ~~den~~ *März 1976* [Unterschrift]

Euskirchen, den *12.4.1976* [Unterschrift] Bürgermeister

Zu diesem Plan gehört als Bestandteil ein Eigentümerverzeichnis.

FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF	VERKEHRSFLÄCHEN
Verwaltungsgebäude	Öffentliche Strassenverkehrsflächen
Schule	Öffentliche Parkflächen
Krankenhaus	Fussweg – Öffentlicher Fussweg
Theater	Bahnanlagen
Jugendheim, Jugendherberge	Flughafen
Post	Landeplatz
Kirche	Segelfluggelände
Hallenbad	Autobahnen oder autobahnähnliche Strassen
Kindertagesstätte, Kindergarten	Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstrassen
Schutzraum	
Feuerwehr	

Dieser Plan hat gemäss § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom *28. 4. 1976* bis *28. 5. 1976* öffentlich ausgelegen.

Euskirchen, den [Unterschrift] Erster Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäss § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Euskirchen am *12. Oktober 1976* als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den [Unterschrift] Bürgermeister

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	GRÜNFLÄCHEN
Elektrizitätswerk	Parkanlage
Gaswerk	Zeltplatz
Wasserbehälter	Badeplatz
Umformerstation	Friedhof
Pumpwerk	Dauerkleingarten
Müllbeseitigungsanlage	Sportplatz
Fernheizwerk	Spielplatz
Wasserwerk	
Umspannwerk	
Brunnen	
Kläranlage	
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen	

Dieser Plan ist gemäss § 6(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom ..... genehmigt worden.

Köln, den ..... Der Regierungspräsident im Auftrage

Dieser Plan ist gemäss § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom *8. 11. 1977* genehmigt worden.

Köln, den *8. 11. 77* Der Regierungspräsident im Auftrage: [Unterschrift]

SONSTIGE FLÄCHEN	
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke	Wasserflächen
Flächen für Aufschüttungen	Naturschutzgebiet
Flächen für Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen	Landschaftsschutzgebiet
Flächen für die Landwirtschaft	Wasserschutzgebiet
Flächen für die Forstwirtschaft	Quellschutzgebiet
Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft	Überschwemmungsgebiet
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	Baudenkmale
St Stellplätze und ihre Einfahrten	SAN Sanierungsgebiet
Ga Garagen und ihre Einfahrten	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
GSt Gemeinschaftsstellplätze und ihre Einfahrten	
GGa Gemeinschaftsgaragen und ihre Einfahrten	
Darstellung und Anordnung von Garagen und ihre Einfahrten	

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten gemäss § 6 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ist am ..... erfolgt.

Euskirchen, den ..... Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäss § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ist am *21. 2. 78* erfolgt.

Euskirchen, den *28.8.78* [Unterschrift] Bürgermeister

Vorgebrachte Bedenken u. Anregungen

- **A** Landeskonservator Rheinland
- **B** Landwirtschaftskammer Rheinland
- **C** Staatl. Amt f. Wasser- u. Abfallwirtschaft
- **D** Städt. Tiefbauamt
- **E** Johann Frings
- **F** Kath. Kirche

Text

zum Bebauungsplan Nr. 2 A der Stadt Euskirchen - Ortsteil Roitzheim -
Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1, Buchstabe a, b, d, e, Ziff. 2, 3, 5 und 8 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 - BBauG - (Bundesgesetzblatt I. Seite 341) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV Bl. NW S. 433) und § 103 BauO NW vom 2.12.1969 (GV Bl. NW vom 11.12.1969).

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237) möglichen Ausnahmen zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO - Versorgungseinrichtungen - sind hingegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Die Stellung der dargestellten Baukörper ist zwingend.

4. Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,45 m und bei Wohnblöcken nicht mehr als 0,75 m über Straßenniveau liegen, sofern nicht ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation die Untergrundverhältnisse oder der Grundwasserstand eine höhere Sockelhöhe verlangen.

5. Es sind nur Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist.

6. Die vorgeschriebene Dachneigung ist zwingend. Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungswinkel haben.

7. Dachaufbauten jeglicher Art sind bei Flachdächern und bei Satteldächern bis 35 Grad untersagt. Lichtkuppeln bis zu einer Höhe von 0,45 m gelten bei Flachdächern nicht als Dachaufbauten.

8. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von über 45 Grad zulässig. Dabei darf der Drempel, gemessen von der Oberkante Fußboden die Oberkante Fußpfette nicht höher als 0,75 m sein.

- 2 -

9. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.

10. Garagen sind allgemein zulässig, soweit nicht anders festgelegt. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baulinie oder deren Verlängerung errichtet werden. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5 m betragen.
Kellergaragen sind nicht zulässig.
Vorgeschriebene Dachform: Flachdach

11. Im WA-Gebiet sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten. Die Einfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie kann bis zu einer Höhe von 0,50 m, jeweils gerechnet über fertigem Straßenniveau, vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin ist nur von Baukörper zu Baukörper, im allgemeinen entlang der Baulinie, gestattet. An Eckgrundstücken kann eine höhere Einfriedigung entlang der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, beginnend ab der Vorderfront des Hauses, verlaufen, wenn dies zum Abschluß des hinter den Häusern liegenden Freiraumes erforderlich ist.

    Eine einwandfreie Übersicht der Straßeneinmündung muß jedoch in jedem Falle gewährleistet bleiben.

    Zur Abgrenzung der rückwärtigen Grundstücke sind Hecken, Spriegelzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe, jedoch keine Mauern, gestattet.

12. Der öffentliche Kinderspielplatz ist entlang der Erft so einzuzäunen, daß Kinder keine Möglichkeit haben, von dem Spielplatz aus, das Flußbett zu erreichen.

13. Gemäß § 5 (3) der Baunutzungsverordnung wird im Bereich des Dorfgebietes die Nutzung wie folgt gegliedert:
Auf den Grundstücken Gemarkung Roitzheim Flur 5, Flurstücke 2, 6, 9, 160, 162, Flur 6, Flurstücke 4, 5, 147, 146, 7/2 und 9 sind die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237) unter § 5 (2) lfd.Nr. 1 und 2 aufgeführten Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- u. forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, nicht zulässig.

Ergänzung zum Text des Bebauungsplanes Nr. 2 A in Roitzheim

14. Der 3,50 m breite Verbindungsweg zwischen Caspar-Müller-Str. und Lilienstraße darf nur in besonderen Fällen von Fahrzeugen benutzt werden. Es besteht keine Wendemöglichkeit.

Wegen der geringen Tiefenlage des Kanals in dieser Straße ist eine Entwässerung der Keller nicht möglich.