# Stadt Euskirchen

# ORTSTEIL WUESCHHEIM

# BEBAUUNGSPLAN NR.2

# AUSFERTIGUNG

Text zum Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Euskirchen - Ortsteil Wüschheim -

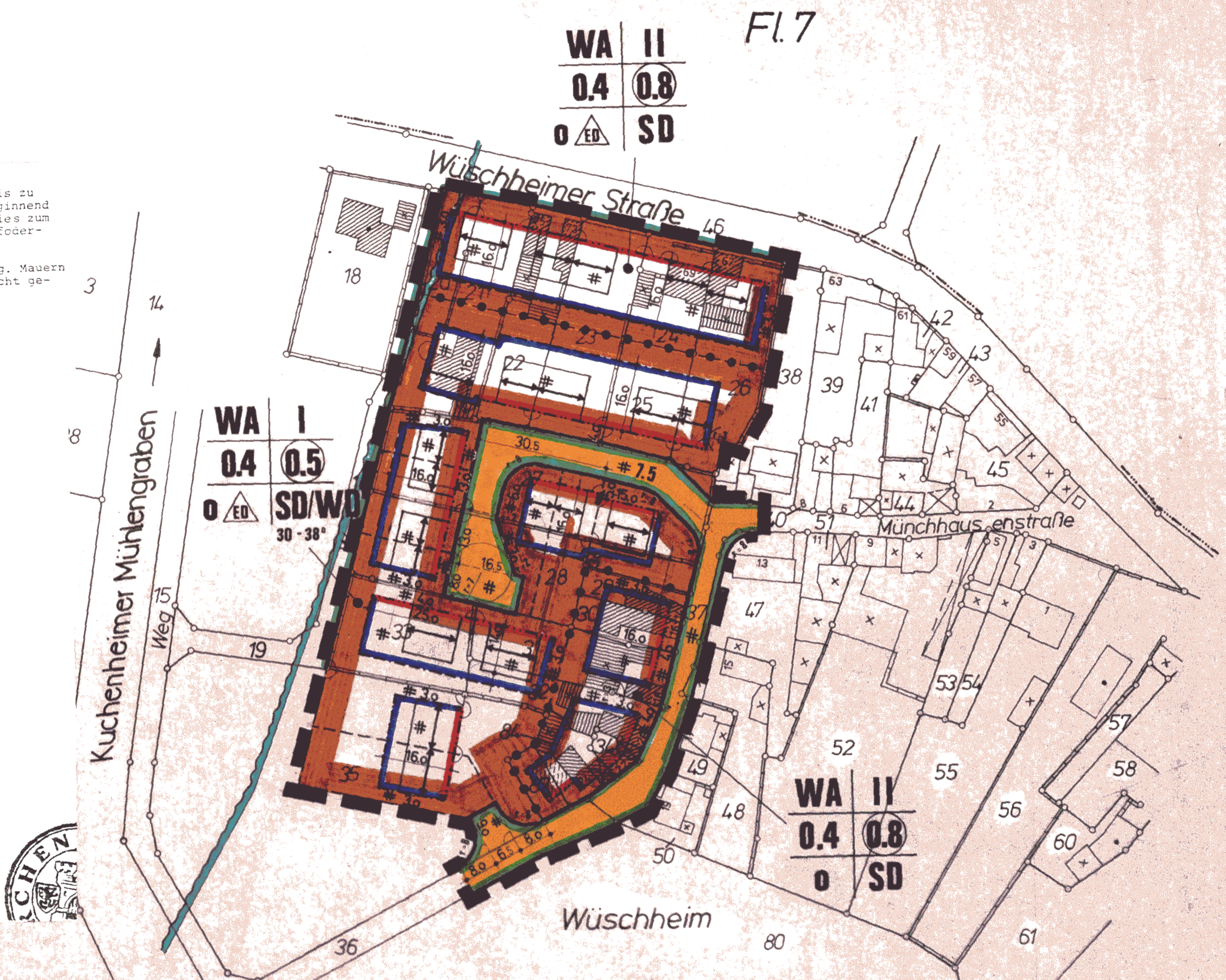
Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 11, § 9 Abs. 2, § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 81 Abs.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) und § 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBauG)

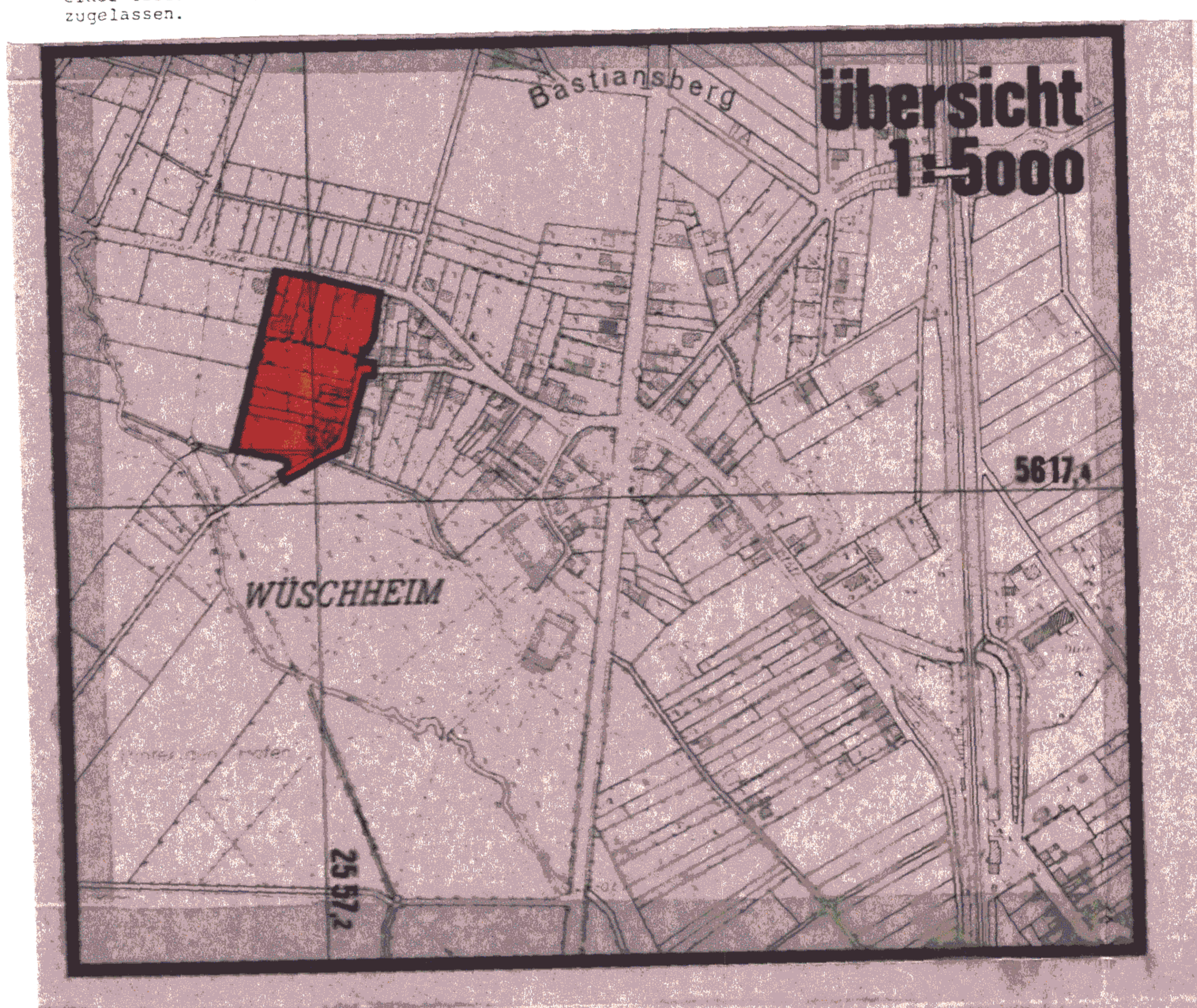
1. In allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (§ 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO).
2. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
3. Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baulinie errichtet werden. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muß 5,0 m betragen.
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.
6. Es sind nur die im Bebauungsplan dargestellten Dachformen zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 35° gestattet. Drempel bis zu einer Höhe von 0,75 m sind nur in der eingeschossigen Bauweise ab 35° Dachneigung zulässig. Bei Neubauten zwischen vorhandener Altbebauung im Bereich der Münchhausenstraße haben sich Dachneigung und Firstrichtung der vorhandenen Bebauung anzupassen.

   Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material Verwendung finden.
7. 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 m Höhe zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung der Intimsphäre im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf den Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 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.




*Mit dieser Verfügung ist der Plan rechtsverbindlich.*

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 5.5.88 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 1.7.88

Az.: 35.2-12-4161-21/88.
Köln, den 13.10.87
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
[Unterschrift]

0 10 20 30 50 100

**M 1:1000**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

W Wohnbauflächen; WS Kleinsiedlungsgebiete; WR Reine Wohngebiete; WA Allgemeine Wohngebiete; WB Besondere Wohngebiete; M Gemischte Bauflächen; MD Dorfgebiete; MI Mischgebiete; MK Kerngebiete; G Gewerbliche Bauflächen; GE Gewerbegebiete; GI Industriegebiete; S Sonderbauflächen; SO Sondergebiete, die der Erholung dienen; SO Sonstige Sondergebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0.7 Geschossflächenzahl; 0.4 Grundflächenzahl; III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze; (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend; TH Traufhöhe; FH Firsthöhe

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o Offene Bauweise; E nur Einzelhäuser zulässig; D nur Doppelhäuser zulässig; H nur Hausgruppen zulässig; ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Firstrichtung zwingend; Baulinie; Baugrenze; Sofern nicht vermaßt, gilt die Baugrenze/Baulinie für die angrenzende Flurstücks- bzw. Gebäudegrenze

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Zweckbestimmung; Kirchen u. kirchliche Zwecke; Öffentliche Verwaltung; Soziale Zwecke; Schule; Gesundheitliche Zwecke; Post; Kulturelle Zwecke; Schutzbauwerk; Sportliche Zwecke; Feuerwehr

**FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**

Straßen; Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen; Ruhender Verkehr; Bahnanlagen; Straßenbahnen; Seilbahnen; überörtliche Wege und örtliche Hauptwege z.B. Hauptwanderwege

Luftverkehr mit Zweckbestimmung; Flughafen; Landeplatz; Segelfluggelände; Hubschrauberlandeplatz

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Strassenverkehrsflächen; Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; öffentliche Parkflächen; Fußgängerbereich; Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche; Einfahrt; Einfahrtsbereich; Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

mit Zweckbestimmung; Elektrizität; Gas; Fernwärme; Wasser; Abwasser; Abfall; Ablagerung

**HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTWASSERLEITUNGEN**

**GRÜNFLÄCHEN**

Zweckbestimmung; Parkanlage; Dauerkleingärten; Sportplatz; Spielplatz; Zeltplatz; Badeplatz, Freibad; Friedhof; öffentlich; privat

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

Wasserflächen mit Zweckbestimmung; Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung; Rückhaltebecken; Überschwemmungsgebiet; Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit Zweckbestimmung; Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung; Schutzgebiet für Oberflächengewässer

**FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN**

Flächen für Aufschüttungen; Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT**

Flächen für die Landwirtschaft; Flächen für die Forstwirtschaft; z.B. Erholungswald

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bäume; Sträucher; Umgrenzung v. Fl. mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern; Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; N Naturschutzgebiet; NP Naturpark; NLP Nationalpark; ND Naturdenkmal; L Landschaftsschutzgebiet; LB Geschützter Landschaftsbestandteil

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN**

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen; Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; Umgrenzung der Sanierungsgebiete; Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen; Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist; Mindestgrösse, Mindestbreite u. Mindesttiefe der Baugrundstücke; Mindestgrösse z.B. mind. 5oo m²; Mindestbreite z.B. mind. 2o m; Mindesttiefe z.B. mind. 6o m; Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Ga Garagen; GGa Gemeinsch. Garagen; St Stellplätze; GSt Gemeinsch. Stellplätze; Spielplatz

Flächen, deren Böden durch besondere bauliche Gründe erfordern; Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen; Umgrenzung der Flächen, für deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes; Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind; Aufschüttung; Abgrabung; Stützmauer; Höhenlage bei Festsetzungen; Üb. Gehweg 143,65 m ü. NN (z.B.); Üb. Brücke 162,57 m ü. NN (z.B.)

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

30°-38° Dachneigung z.B. 30°-38°; SD Satteldach; WD Walmdach

**PLANGRUNDLAGE**

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~zum Teil eine Abzeichnung~~ Vergrösserung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1976 im Maßstab 1:2000 durch ~~Uraufnahme vereinfachte Teil~~ Neuvermessung. ~~Die Plangrundlage enthält ausserdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde zum Teil neukartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II), nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. ANW~~

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand ~~dem Zustand vor~~

Euskirchen, den 29.8.1984
Amt f. Agrarordnung
i.A.
gez. Schömer
b.g.V.T.

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

Euskirchen, den 14.8.1987
gez. Kabatnik
b.g.V.T.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein

Euskirchen, den 29.8.1984
Amt f. Agrarordnung
i.A.
gez. Schömer
b.g.V.T.

**PLANUNG**

Entwurfsbearbeitung
Euskirchen, ~~den~~ im Februar 1985
gez. Reuter

ausgefertigt
Euskirchen, ~~den~~ im Juli 1986
gez. Schleiffer
V.T.

**KOPIE**

Dieser Plan stimmt mit dem original Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein
Euskirchen, den

**RECHTSGRUNDLAGE**

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV NW S. 753), der Planzeichenverordnung vom 22.08.1981 (BGBl. I S. 833) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763). Dem Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2318, 3617)

**BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG**

Dieser Plan ist gemäss § 2 (1) des Bundesbaugesetzes aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Euskirchen vom 13.3.85 aufgestellt worden

Euskirchen, den 14.1.87
gez. Bauer
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**

Der Beschluss zur Aufstellung des Planes wurde am 25.4.86 ortsüblich bekannt gemacht

Euskirchen, den 24.7.1987
gez. Blaß
Stadtdirektor

**DARLEGUNG UND ANHÖRUNG**

Die Beteiligung der Bürger gemäss § 2a (2) Bundesbaugesetz erfolgte durch öffentliche Darlegung am 27.2.85 und Anhörung vom 27.2.85

**BESCHLUSS DES ENTWURFS UND AUSLEGUNG**

Dieser Plan hat aufgrund des Ratsbeschlusses vom 8.10.86 gemäss § 2a (6) des BBauG in der Zeit vom 20.1.87 bis 20.2.87 öffentlich ausgelegen

Die Auslegung wurde am 10.1.87 gemäss § 2a (6) des BBauG ortsüblich bekannt gemacht

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäss § 2a (7) BBauG hat in der Zeit vom – bis stattgefunden

1 - stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäss Beschluss des Rates vom –

Euskirchen, den 24.7.1987
gez. Blaß
Stadtdirektor

**BESCHLUSS ALS SATZUNG**

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Euskirchen am 26.5.87 als Satzung beschlossen worden

Euskirchen, den 27.7.1987
gez. Bauer
Bürgermeister

**GENEHMIGUNG**

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom genehmigt worden

Köln, den
der Regierungspräsident
im Auftrage
s. oben

**BEKANNTMACHUNG**

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes gemäss § 12 des Bundesbaugesetzes ist am erfolgt

Euskirchen, den

Bürgermeister

**Stadt Euskirchen**

**Ortsteil Wüschheim**
**Bebauungsplan Nr. 2**
**Ausfertigung**

**Maßstab: 1:1000**