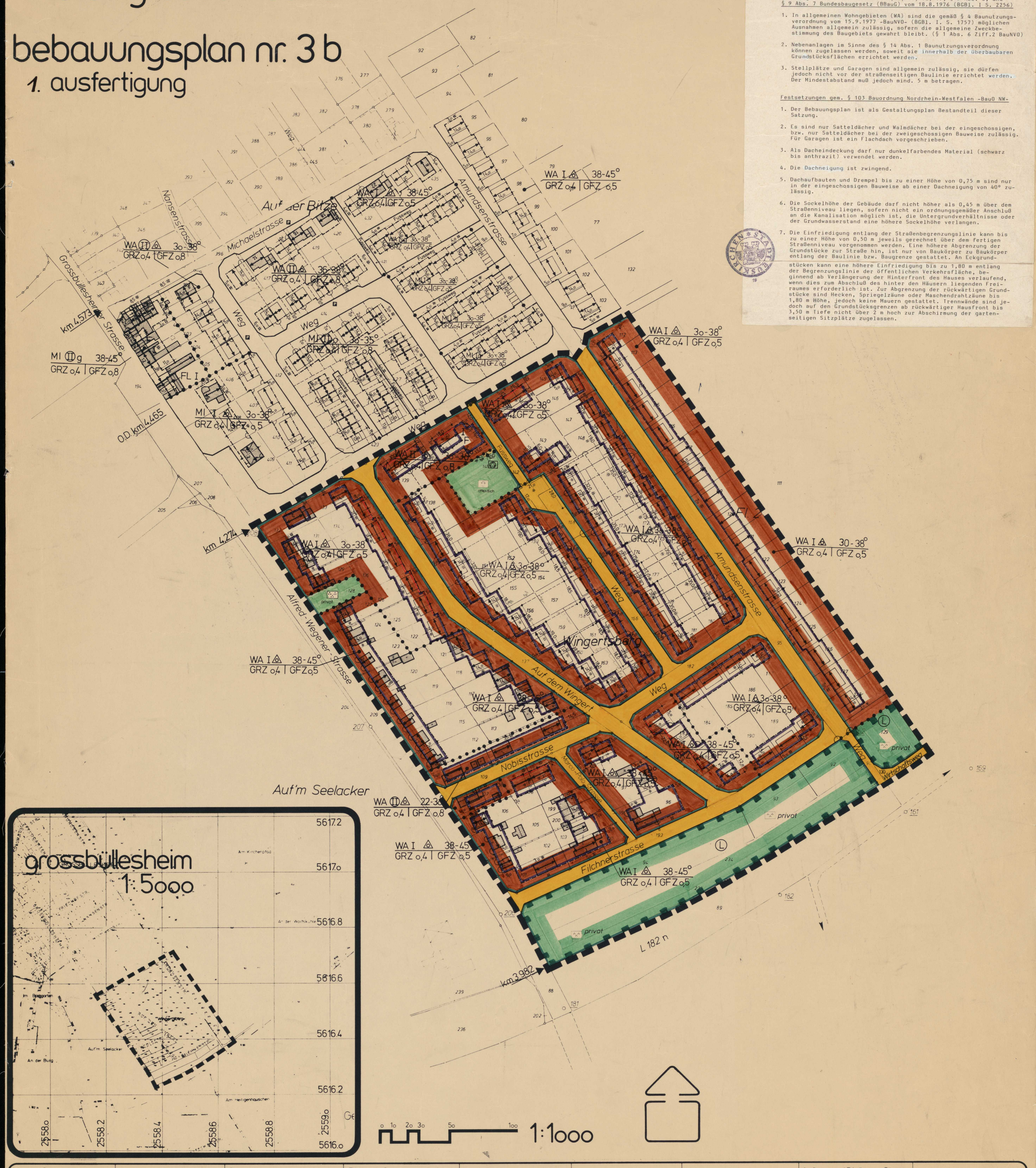
# stadt euskirchen
# ortsteil grossbüllesheim

# bebauungsplan nr. 3 b
## 1. ausfertigung




Text

zum Bebauungsplan Nr. 3b der Stadt Euskirachen -Ortsteil Großbüllesheim-.

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 11, 12, 15, § 9 Abs. 6, und § 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

1. In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 -BauNVO- (BGBl. I. S. 1757) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. (§ 1 Abs. 6 Ziff.2 BauNVO)

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung 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 muß jedoch mind. 5 m betragen.

Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen -BauO NW-

1. Der Bebauungsplan ist als Gestaltungsplan Bestandteil dieser Satzung.

2. Es sind nur Satteldächer und Walmdächer bei der eingeschossigen, bzw. nur Satteldächer bei der zweigeschossigen Bauweise zulässig. Für Garagen ist ein Flachdach vorgeschrieben.

3. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbendes Material (schwarz bis anthrazit) verwendet werden.

4. Die Dachneigung ist zwingend.

5. Dachaufbauten und Drempel bis zu einer Höhe von 0,75 m sind nur in der eingeschossigen Bauweise ab einer Dachneigung von 40° 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 möglich ist, die Untergrundverhältnisse oder der Grundwasserstand eine höhere Sockelhöhe verlangen.

7. 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 Grundstücke 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 verlaufend, wenn dies zum Abschluß des hinter den Häusern liegenden Freiraumes erforderlich ist. Zur Abgrenzung der rückwärtigen Grundstücke sind Hecken, Spriegelzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe, jedoch keine Mauern gestattet. Trennwände sind jedoch auf den Grundstücksgrenzen ab rückwärtiger Hausfront bis 3,50 m Tiefe nicht über 2 m hoch zur Abschirmung der gartenseitigen Sitzplätze zugelassen.

### Allgemeine Darstellungen

Wohngebäude vorhanden / geplant
- Gebäude ohne Hausnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- ~~Durchfahrt~~
- ~~Arkade~~
- Nebengebäude
- ~~Gemarkungsgrenze~~
- ~~Flurgrenze~~
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze vorgesehen

Festsetzungen nach § 1o3 Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen
- W Satteldach
- W Walmdach
- F Pultdach
- F Flachdach
- 30° (z.B.) Dachneigung

### Art und Mass der baulichen Nutzung

§ 9(1) 1 BBauG
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- ~~BMZ Baumassenzahl~~
- II Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 2 BBauG
- ~~o offene Bauweise~~
- ~~g geschlossene Bauweise~~
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- ~~nur Hausgruppen~~
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 9 (1) 4 BBauG
- Gg ~~Darstellung und Ausdehnung von Garagen und ihre Einfahrten~~
- St Stellplätze und ihre Einfahrten
- Ga Garagen und ihre Einfahrten

### Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

§ 9(1) 5 BBauG
- Verwaltungsgebäude
- Schule
- Krankenhaus
- Theater
- Jugendheim, Jugendherberge
- Post
- Kirche
- Hallenbad
- Kindertagesstätte, Kindergarten
- Schutzraum
- Feuerwehr

§ 9 (1) 6 BBauG
- ~~Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung~~

### Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BBauG
- öffentliche Strassenverkehrsfläche
- P ~~öffentliche Parkflächen~~
- FUSS WEG öffentlicher Fussweg
- öffentliche Strassenbegrenzungslinie und sonstige öffentliche Verkehrsflächen

### Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) 12 BBauG
- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen

§ 9 (1) 13 BBauG
- ~~Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen~~

§ 9 (1) 14 BBauG
- ~~Kläranlagen~~

### Grünflächen

§ 9 (1) 15 BBauG
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Bodenplatz
- Friedhof
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Spielplatz

§ 9 (1) 16 BBauG
- ~~Wasserflächen~~

§ 9 (1) 17 BBauG
- ~~Flächen für Aufschüttungen~~
- ~~Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen~~

§ 9 (1) 18 BBauG
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft

§ 9 (1) 21 BBauG
- ~~Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten~~

§ 9 (1) 22 BBauG
- GSt ~~Gemeinschaftsstellplätze und ihre Einfahrten~~
- GGa ~~Gemeinschaftsgaragen und ihre Einfahrten~~

§ 9 (1) 24 BBauG
- ~~von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung~~

### Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 25 BBauG
- ~~anzupflanzende Bäume und Sträucher~~
- ~~zu erhaltende Bäume und Sträucher~~

§ 9 (1) 26 BBauG
- ~~Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind~~

### Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

§ 9 (6) BBauG
- N ~~Naturschutzgebiet~~
- L Landschaftsschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet
- Q Quellschutzgebiet
- Ü Überschwemmungsgebiet
- D Baudenkmale

noch § 9 (6) BBauG
- SAN ~~Sanierungsgebiet~~
- ~~Behelfsanlagen~~

§ 9 (7) BBauG
- Grenze des Bebauungsplangebietes

---

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~ZT.~~ eine ~~Abzeichnung~~ - Vergrösserung der ~~Kataster~~ - Flurkarte Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1973 im Masstab 1 : 2000 durch ~~Urauflnahme, vereinfachte Teil~~ - Neuvermessung Die Plangrundlage enthält ausserdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude) ~~Die vorliegende Plangrundlage wurde ZT. neu~~ kartiert. Nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuverm.) nach einer Neuvermessung gem. Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktbeweisung

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand

Euskirchen, den 15.6.82

i.A. Kaminski ORVR

nichtzutreffendes streichen

---

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

Euskirchen, den 4.2.1982

o. Hülsen

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein

Euskirchen, den 15.6.82

i.A. Kaminski ORVR

---

Entwurfsbearbeitung

Euskirchen, ~~den~~ im Februar 1979

o. Hülsen

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

Euskirchen, den

ausgefertigt

Euskirchen, den 4. 2. ~~11. 12.~~ 1982

~~Zu diesem Plan gehört als Bestandteil ein Erläuterungsbericht~~

---

Dieser Plan ist gemäss § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBL I S. 2256) aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Euskirchen vom 02.03.79 aufgestellt worden

Euskirchen, den 28.5.1982

Bürgermeister

---

Dieser Plan hat gemäss § 2a(6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76 (BGBL I S. 2256) in der Zeit vom 1.6.1982 bis 1.7.1982 öffentlich ausgelegen

Die Offenlegung wurde am 19.5.1982 gemäss § 2a(6) des BBauG vom 18.08.76 (BGBL I S. 2256) ortsüblich bekannt gemacht

Euskirchen, den 1.12.1982

Stadtdirektor

---

Dieser Plan ist gemäss § 1o des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76 (BGBL I S. 2256) vom Rat der Stadt Euskirchen am 3.11.1982 als Satzung beschlossen worden

Euskirchen, den 1.12.1982

Bürgermeister

---

Dieser Plan ist gemäss § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76 (BGBL I S. 2256) mit Verfügung vom 9.3.1983 genehmigt worden

Köln, den 9.3.1983

der Regierungspräsident
Im Auftrage
Wirtag

---

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäss § 12 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76 (BGBL I S. 2256) ist am 8.4.83 erfolgt

Euskirchen, den 29.VII.83

Bürgermeister

---

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Planes werden gemäss § 1o3 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen mit Verfügung vom genehmigt

Euskirchen, den

der Oberkreisdirektor
im Auftrage