

# Text

zum Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Euskirchen "Kessener Straße/Ostseite, I. Teil", Inhalt gem. § 9 Abs. 1, 1a, 1b, 1d, 1e, 1f, 3, 8, 11, Abs. 2 Bundesbaugesetz - BauG - in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BauG und § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen - BauONW.

1. In allgemeinen Wohngebieten (WA), in Mischgebieten (MI), im Kleinsiedlungsgebiet (WS) und im Industriegebiet (GI) sind die gemäß §§ 4, 6, 2 und 9 möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung - 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 sind hingegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Die Anzahl und Drehrichtung der dargestellten Baukörper ist zwingend.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,30 m über Geländeniveau liegen, sofern nicht ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation eine höhere Sockelhöhe verlangt.
5. Es sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung, also keine Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer oder andere Dachformen zugelassen, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
6. Die vorgeschriebene Dachneigung ist zwingend. Bei Neubauten zwischen vorhandener Altbebauung können sich abweichend von der vorhergenannten Festlegung, die Dachneigungen an die vorhandenen Nachbarhäuser anpassen. Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungswinkel haben. Dachaufbauten jeglicher Art sind bei Flachdächern und Dächern mit 33° - 35° untersagt.
7. Drempel sind nur zulässig bei eingeschossigen Häusern mit Dachneigung über 40°. Dabei darf der Drempel, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußplatte, nicht höher als 0,70 m sein.
8. Eine Abweichung der Stellung der Garagen von der festgesetzten Anordnung derselben im Bebauungsplan ist nicht zulässig. Vorgeschriebene Dachform, Flachdach, Kellergaragen sind nicht gestattet.
9. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, wobei eine einheitliche Ausrichtung, besonders in Bezug auf die Einfriedigung, im Bereich eines Straßenzuges gefordert werden kann. Die Abgrenzung zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen muß durch Kantensteine mit einer Höhe von 0,10 m, oder durch Kantensteine in der gleichen Höhe mit einer begleitenden Hecke von 0,50 m Höhe, jeweils gerechnet über fertigen Straßenniveau, vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin ist nur von Baukörper zu Baukörper, im allgemeinen entlang der Baulinie gestattet. Diese Einfriedigung

darf nur bis zu einer Höhe von 1,20 m als Hecke oder Zaun ausgeführt werden. Die Vorgärten eines Straßenzuges dürfen durch höhere Einfriedigungen zwischen den Grundstücken nicht unterbrochen werden. An Eckgrundstücken kann die höhere Einfriedigung, bis 1,20 m Höhe, entlang der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen, beginnend ab Verlängerung der Vorderfront des Hauses, verlaufen, wenn dies zum Abschluß des hinter den Häusern liegenden Freiraumes erforderlich ist. Eine einwandfreie Übersicht der Straßeneinmündungen muß jedoch in jedem Falle gewährleistet bleiben. Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind Hecken, Spriegelzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe, jedoch keine Mauern gestattet. ++++

Zusätzlich kann grundstückseitig noch eine lebende Hecke in gleicher Höhe angepflanzt werden. Einfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen keine aufrechtstehenden Spitzen, Stacheldraht oder sonstige, die Passanten gefährdenden Ausführungen aufweisen.

10. Neue Zufahrten außerhalb des Bereiches der Ortsdurchfahrt sind nicht zulässig.
  11. Im Gewerbegebiet sind die für die offene Bauweise vorgeschriebenen Richtlinien (Bauwuch u. Abstand u.a.) einzuhalten. (Landesbauordnung vom 25.6.1962).
  12. Als zulässige Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 <sup>25.6.68</sup> kann das Grundstück des Josefshofes entsprechend seiner jetzigen Nutzung bis zur Aufgabe der Landwirtschaft weitergeführt werden. Erst dann ist die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung rechtsverbindlich.
- + im Gewerbegebiet (GE)
- ++ § 8
- +++ Im Mischgebiet können zusätzliche Nebenanlagen auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- ++++ Im Mischgebiet sind als rückwärtige Einfriedigung Mauern bis 1,80 m gestattet.

Änderungen gemäß Stadtratsbeschuß vom 20.11.1964