

## T e x t

Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Euskirchen "Gebiet zwischen Walramstraße, Kessenicher Straße, Schillingstraße und Veybach"  
Inhalt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1, Buchst. a, b, d, e, f, Ziff. 2, 3, 8, 12, Abs. 2 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 - BBauG - (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung vom 29.11.1966 zum BBauG (Gesetz- u. Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Seite 433) und § 103 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen vom 25.6.1962 (Gesetz- u. Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen vom 10.7.1962)

=====

1. In allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) sind die gem. §§ 4 und 6, Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 - BauNVO - Bundesgesetzblatt I Seite 429) möglichen Ausnahmen zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1, Abs. 5 BauNVO)
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind hingegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Die Anzahl und Dreirichtung der dargestellten Baukörper ist zwingend
4. Selbständige Wohngebäude im Hintergelände sind nicht zulässig.
5. Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,80 m über Gebäudeniveau liegen, sofern nicht ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation eine höhere Sockelhöhe verlangt.
6. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.
7. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung zulässig.
8. Die vorgeschriebene Dachneigung ist zwingend. Bei Neubauten zwischen vorhandener Altbebauung hat sich, abweichend von der vorhergenannten Festsetzung, die Dachneigung den vorhandenen Nachbarhäuser anzupassen.  
Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungswinkel haben.  
Dachaufbauten jeglicher Art sind bei Flachdächern und Dächern mit 33 - 35° Dachneigung untersagt.  
Lichtkuppeln bis 0,45 m Höhe gelten bei Flachdächern nicht als Dachaufbauten.
9. Drempel sind nicht zulässig.
10. Eine Abweichung der Stellung der Garagen von der festgesetzten Anordnung derselben im Bebauungsplan ist nicht zulässig. Vorgeschriebene Dachform: Flachdach.  
Kellergaragen sind nicht zulässig.  
Weitere Garagen sind in allen Baugebieten zulässig. Der Abstand von

der Straßenbegrenzungslinie bis Vorderkante Garage muß mindestens 5,0 m betragen.

11. Die Fassadenausbildung darf durch Verputzen, Verblenden oder Schlämmen erfolgen. Bei Außenputz sind aufeinander abgestimmte Farbtöne zu verwenden.  
Bei Reihenhäusern, Doppelhäusern und Wohnblöcken ist die Fassadenausbildung so vorzunehmen, daß eine aufeinander abgestimmte Einheit entsteht.
12. Die Abgrenzung der Grundstücke entlang der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen muß durch Kantensteine mit einer Höhe von 0,10 m über Gehwegniveau vorgenommen werden.  
Bei Vorgärten ist zusätzlich eine Hecke oder ein Zaun bis 0,50 m zulässig.  
Eine höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin ist nur v. Baukörper zu Baukörper, im allgemeinen entlang der Baulinie gestattet. Diese Einfriedigung darf nur bis zu einer Höhe von 1,2 m als Hecke oder Zaun ausgeführt werden.  
An Eckgrundstücken kann die höhere Einfriedigung, bis 1,20 m Höhe entlang der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen, beginnend ab Verlängerung der Hinterfront des Hauses bzw. dessen Garage 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.  
Die übrige Abgrenzung der Grundstücke im rückwärtigen Gartenbereich kann beliebig erfolgen. Die Höhe von 1,80 m darf nicht überschritten werden. Mauern sind nur im Mischgebiet (MI) zulässig.
13. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
14. Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen- und einmündungen dürfen zum Zwecke einer besseren Verkehrsübersicht keine sichtbehindernden Einfriedigungen und Anpflanzungen über 0,80 m ; vorgenommen werden.