

zum Bebauungsplan Nr. 52c der Stadt Euskirchen - Ortsteil Euskirchen -

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 5, 11, 12, 15, 16; § 9 Abs. 6 und § 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

1. In reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 - BauNVO - (BGBl. I S. 1757) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
4. Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baulinie errichtet werden. Der Mindestabstand muß jedoch mindestens 5 m betragen. Die Zufahrten zu den erforderlichen Stellplätzen und Garagen der 3-geschossigen Bebauung sind ausschließlich zur Gottfried-Disse-Straße hin anzuordnen.
5. Die Gehölzbestände an der Ost- und Südseite des Plangebietes sind zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen - BauO NW -

1. Der Bebauungsplan ist als Gestaltungsplan Bestandteil dieser Satzung.
2. Es sind nur die im Bebauungsplan dargestellten Dachformen zulässig. Für Garagen ist ein Flachdach vorgeschrieben.
3. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.
4. Die Dachneigung ist zwingend.
5. Dachaufbauten und Drempe bis zu einer Höhe von 0,75 m sind nur in der eingeschossigen Bauweise ab einer Dachneigung von 36 Grad zulässig. Dacheinschnitte sind in der dreigeschossigen Bauweise unzulässig.
6. Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,45 m über dem Straßenniveau liegen, sofern nicht ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation wegen der Untergrundverhältnisse oder des Grundwasserstandes 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 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 verlaufen, 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 2,0 m hoch zur Abschirmung der gartenseitigen Sitzplätze zugelassen.