T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 54A der Stadt Euskirchen für die Grundstücke Flur 25, Flurstücke 146/76, 147/76, 148/76, 275, 78, 79/2, 218, 219 und 88 tlw. - Inhalt gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 1, Buchstabe a, b, d, e, 3, Abs. 2 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 - BBauG - (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung vom 29.11.1960 zum BBauG (Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Seite 433) und § 103 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen v. 25.6.1962 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen v. 10.7.1962)

1. In reinen Wohngebieten (WR) sind die gemäß § 3 Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) - BauNVO - möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können zugelassen werden, soweit die 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 0,45 m über Straßenniveau liegen, sofern nicht ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation eine höhere Sockelhöhe verlangt.
5. Es sind nur Satteldächer, also keine Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer oder andere Dachformen zugelassen, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
6. Die vorgeschriebene Dachneigung ist zwingend. Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungswinkel haben. Dachaufbauten jeglicher Art sind untersagt.
7. Drempel sind nur zulässig bei eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung über 46° . Dabei darf der Drempel, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußpfette, nicht höher als 0,70 m sein.
8. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.
9. Garagen sind hinter der straßenseitigen Baulinie zu errichten. Kellergaragen sind nicht gestattet.
10. 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 fertigem 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 Einfriedi-

ung, 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.