

zum Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Euskirchen - Ortsteil Euskirchen.
Inhalt gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 1, Buchstabe a, b, d, e, f,
Ziffer 3, 5, 8, 11 Abs. 2 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960
- BBauG - (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 4 der 1.
Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (Gesetz- und Verordnungs-
blatt Nordrhein-Westfalen Seite 433) und § 103 Bauordnung für das Land
Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96)

1. In allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI)
sind die gemäß §§ 4 und 6 Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 -
BauNVO - (Bundesgesetzblatt I Seite 1237) 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 sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 und bei Wohn-
blöcken nicht mehr als 0,75 m über Straßenniveau liegen, sofern nicht
ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation, die Untergrundver-
hältnisse oder der Grundwasserstand eine höhere Sockelhöhe verlangen.
5. Es sind nur Satteldächer, also keine Walmdächer, Pultdächer, Flach-
dächer oder andere Dachformen zugelassen, soweit im Bebauungsplan
nichts anderes festgesetzt ist.
6. Die vorgeschriebene Dachneigung ist zwingend. Bei Neubauten zwischen
vorhandener Altbebauung haben sich abweichend von der vorher genannten
Festlegung, die Dachneigungen an die vorhandenen Nachbarhäuser anzupassen.
Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungswinkel haben.
Dachaufbauten jeglicher Art sind bei Flachdächern und den Dächern mit
33 - 35° untersagt. Lichtkuppeln bis zu einer Höhe von 0,45 m gelten
bei Flachdächern nicht als Dachaufbauten.
7. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von
über 45° zulässig. Dabei darf der Drempel, gemessen von Oberkante Fuß-
boden bis Oberkante Fußfette, nicht höher als 0,75 m sein.
8. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.
9. Bei Doppelhäusern, Wohnblöcken und Reihenhäusern ist die Dachneigung,
die Sockel-, Traufen- und Firsthöhe zwingend einzuhalten.
- 9.) Bei Doppelhäusern, Wohnblöcken und Reihenhäusern ist die Dach-
neigung, die Sockel-, Traufen- und Firsthöhe zwingend einzu-
halten.
- 10.) Die Fassadengestaltung darf durch Verputzen, Verblenden oder
Schlämmen erfolgen. Bei Außenputz sind aufeinander abge-
stimmte Farbtöne zu verwenden. Bei Doppelhäusern und Wohn-
blöcken ist die Fassadengestaltung so vorzunehmen, daß eine
aufeinander abgestimmte Einheit entsteht.

- A) In der ein- und zweigeschossigen Bauweise können als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG eingeschossigen Anbauten mit Flachdach bis zu einer Bautiefe von 5 m an das zu errichtende bzw. bestehende Wohnhaus zugelassen werden.
- 12.) Die Stellung der im Bebauungsplan dargestellten Garagen ist zwingend. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG können zugelassen werden. Vorgeschriebene Dachform; Flachdach, Kellergaragen sind nicht gestattet. Im übrigen sind Garagen allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baulinie oder deren Verlängerung errichtet werden. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.
- 13.) 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 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.
- Entlang der Ringstraße ist ein fester Maschendrahtzaun in einer Höhe von 1,80 m mit einer lebenden Hecke von 1,80 m zwingend vorgeschrieben.
- 14.) Private Zufahrten und Zugänge zur Ringstraße hin sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flur 17, Flurstück 85 und Flur 7, Flurstück 27 und 28.
- 15.) Auf dem Grundstück der Mühle Stugg & Co. können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG Silos bis zu einer Höhe von 14 m zugelassen werden.
- 16.) Die verkehrliche Erschließung des auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks Flur 7, Flurstück 83, festgesetzten Gebäudes hat von der Ahrstraße her zu erfolgen
- 17.) Entlang des Veybaches und des Wißkirchener Fließes sind 3 m breite Unterhaltungsstreifen von jeglicher Bebauung bzw. Einfriedigungen freizuhalten.