

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 65 A (1. Planänderung) der Stadt Euskirchen - Ortsteil Euskirchen - Inhalt gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 1, Buchstaben a, b, d, e, Ziff. 3, 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 Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen S. 433) und § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen - BauO NW - vom 2.12.1969 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen vom 11.12.1969)

1. In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 - BauNVO - (Bundesgesetzblatt I S. 1237) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets 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 Stellung der baulichen Anlagen ist zwingend.
4. Es sind nur Satteldächer zulässig, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
5. 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.
6. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von über 45° zulässig. Dabei darf der Drempel, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußpfette, nicht höher als 0,75 m sein.
7. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.
8. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind die Dachneigung, die Sockel-, Traufen- und Firsthöhe zwingend einzuhalten.
9. In der ein- und zweigeschossigen Bauweise können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG eingeschossige Anbauten mit Flachdach bis zu einer Bautiefe von 5 m an das zu errichtende bzw. bestehende Wohnhaus zugelassen werden.

10. Die Stellung der im Bebauungsplan dargestellten Garagen ist zwingend. Ausnahmen gemäß § 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.
11. Die Einfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie kann bis zu einer Höhe von 0,50 m , 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. 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.

12. Private Zufahrten und Zugänge zur Ringstraße hin sind nicht zulässig.