

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Euskirchen -Ortsteil Euskirchen-

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 4, 5, 11, 12, 13, 15, 16, 21, 24; § 9 Abs. 2; § 9 Abs. 4 in Verb. mit § 81 Landesbauordnung NW und § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)

1. In reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE) sind die gemäß §§ 3, 4, 6 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO)
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter Beachtung der Bauordnung NW (BauONW) allgemein zulässig, sofern sie keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen.
3. Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze errichtet werden, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muß 5,0 m betragen.
4. Die Kellergeschoßdecke der Gebäude darf nicht höher als 0,45 m über Straßenniveau liegen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern. Bei Neubauten zwischen Altbebauung ist die Höhe der Kellergeschoßdecke dem Niveau der vorhandenen Bebauung anzugleichen.
5. Es sind nur die im Bebauungsplan dargestellten Dachformen zulässig. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbiges Material Verwendung finden. Die Dachneigung ist der jeweils vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und DREMPel bis zu einer Höhe von 0,75 m sind nur bei eingeschossigen Bauten ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
6. Werbeanlagen müssen auf die Gestaltung der Fassade Rücksicht nehmen. Unzulässig sind Werbeanlagen über dem 1. Obergeschoß sowie mit Wechsel- oder Blinklicht. Senkrecht zur Fassade stehende Werbeanlagen als Auslegeschilder oder "Werbefahren" werden in der Größe wie folgt beschränkt:
 - a.) max. Ausladung vor der Fassade 0,80 m,
 - b.) Gesamtfläche max. 2,0 qm,
 - c.) max. Höhe von Unterkante bis Oberkante 3,0 m.

Die Summe der Flächen aller übrigen Werbeanlagen wird pro Gebäude auf 2 qm beschränkt.

Im Ausnahmefall kann, wenn die Gesamtfläche der Fassade dies gestattet, eine größere Gesamtfläche der Werbeanlage zugelassen werden.

7. Eine Vorgarteneinfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie ist nur bis zu einer Höhe von 0,70 m, gerechnet ab Oberkante Straßenniveau gestattet. Höhere Einfriedigungen der Grundstücke -auch als Mauern- bis zu 2,0 m sind straßenseitig nur von Baukörper zu Baukörper zulässig.
- In der Doppel- oder Reihenhausbauung sind Trennwände zur Abschirmung und Sicherung der Intimsphäre im Bereich der gartenseitigen Terrassen an der gemeinsamen wohnhausseitig angebauten Grundstücksgrenze bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,5 m, ab rückwärtiger Hausfront beginnend, zugelassen.
- An Eckgrundstücken kann eine höhere Einfriedigung bis zu 1,80 m Höhe entlang der Straßenbegrenzungslinie, beginnend ab Hinterfront des Hauses, gestattet werden, wenn dies zum Abschluß des hinteren Freiraumes der Grundstücke erforderlich ist. Zum Abschluß der übrigen gartenseitigen Grenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m gestattet, jedoch keine Mauern.
8. Im Bereich der Erftstraße ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem entsprechend dem Planungserlaß ausnahmsweise der Schlachthof zulässig ist, jedoch wegen der im Einwirkungsbereich vorhandenen Wohnhausbebauung so eingeschränkt wird, daß nur der Schlachthof im derzeitigen Bau- und Nutzungsumfang ausnahmsweise gestattet ist. (§ 31 Abs. 1 BauGB) Bei evtl. Erweiterungen ist die immissionsschutztechnische Unbedenklichkeit nachzuweisen.

Hinweise:

1. Zur Verringerung der Oberflächenabwässer dürfen die nicht überbauten Grundstücksflächen nur insoweit wasserundurchlässig befestigt werden, wie dies für die bauliche Nutzung erforderlich ist.
2. Im Bereich des Schulgeländes an der Emil-Fischer-Straße ist dem Amt für Bodendenkmalkunde eine Nekropole der sogenannten Urnenfelderkultur bekannt. Bei Vergabe von Erdarbeiten und bei Erteilung von Baugenehmigungen, in dem im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Bereich, sind die ausführenden Firmen bzw. Bauherren darauf hinzuweisen, daß auftretende Grabfunde dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind.