

Text zum Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Euskirchen - Ortsteil Stotzheim -.

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 1, 2, 10, 11, 12, 25, § 9 Abs. 3, § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 81 Landesbauordnung NW, § 9 Abs. 6 u. 7 und § 39 h Bundesbaugesetz (BBauG)

Festsetzungen

1. Im MI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO "sonstige Gewerbebetriebe" nach § 6 Abs. 2, Ziff. 4 BauNVO nur insoweit zulässig, als sie nicht stören und "Tankstellen" nach § 6 Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO nicht zulässig.
2. Die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches gemäß § 39 h BBauG erfolgt für ein Teilgebiet, in dem die baulichen Anlagen das Ortsbild prägen (§ 39 h, Abs. 3, Ziff. 1 BBauG) und da sie von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 39 h Abs. 3, Ziff. 2 BBauG).
3. Nebenanlagen und Einrichtungen 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 und Baugrenze errichtet werden, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muß 5,0 m betragen.
5. Die Kellergeschoßdecke der Gebäude darf nicht höher als 0,45 m über Straßenniveau liegen. Bei Neubauten zwischen vorhandener Bebauung ist die Höhe der Kellergeschoßdecke den vorhandenen Gebäuden zwingend anzugleichen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern.
6. Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind die im Plan eingetragenen Traufhöhen zu berücksichtigen. Eine Überschreitung dieser Werte bis zu 1 m kann zur besseren Anpassung an die Nachbarbebauung zugelassen werden.
7. Zur Verringerung der Oberflächenabwässer dürfen die nicht überbauten Grundstücksflächen nur insoweit wasserundurchlässig befestigt werden, wie dies für die bauliche Nutzung erforderlich ist.
8. Bei Satteldächern sind Seitengiebel, Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte zulässig.
9. Die Gebäude sind in Anpassung an die kleinteilige Parzellenstruktur des Ortes durch gestalterische Mittel (Vor- und Rücksprünge, Material- und Farbwechsel, Anordnung der offenen und geschlossenen Fassadenflächen, Trauf- und Sockelhöhen u.a.) bei traufständiger Bauweise in Einzelbaukörper von unter 10 m Breite, bei giebelständiger Bauweise in Einzelkörper von unter 7 m Breite zu gliedern.
10. Fensteröffnungen dürfen - mit Ausnahme von Schaufenstern im Erdgeschoß - nur ein hochrechteckiges bis quadratisches Format haben. Die Gestaltung der Erdgeschoßzone muß die Gliederung der Obergeschosse in Fenster und geschlossenen Flächen berücksichtigen. Kragdächer, Fensterbänder, Markisen oder Reklameschilder dürfen den gestalterischen Zusammenhang zwischen Erdgeschoß und Obergeschoß nicht unterbrechen.

11. Die Gebäudefront darf auf max. $1/3$ der Gebäudebreite bis zu 1,0 m hinter der Baulinie zurückbleiben. Bauteile von Gebäuden, wie Stützen oder Pfeiler dürfen die Baulinie bis zu 0,3 m, Balkone und Erker in Obergeschossen bis zu 1,0 m überschreiten. Darüber hinaus können folgende Überschreitungen zugelassen werden, wenn die einheitliche Wirkung der Fassadenfläche nicht beeinträchtigt wird:

Rücksprung bis 2,0 m

Vortreten von Pfeilern bis 0,50 m

Vortreten von Balkonen und Erkern bis 2,0 m

12. Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Putz, Mauerwerk (Sichtmauerwerk oder gestrichen) oder Holzfachwerk zulässig. Als Gliederelemente können auch andere Materialien zugelassen werden. Grelle und glänzende Farbanstriche sind nicht erlaubt. Bei den Dächern ist nur eine mittelgraue bis schwarze Dachdeckung zugelassen.

13. Senkrecht zur Fassade stehende Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Ausladung vor der Fassade 0,8 m

Gesamtfläche 2,0 m²

Höhe (Unter- bis Oberkante) 3,0 m

Werbeanlagen auf der Fassade dürfen maximal 3 m² groß und nicht länger als $1/2$ der Fassadenbreite max. 5 m sein.

14. Eine Vorgarteneinfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie ist nur bis zu einer Höhe von 0,70 m, gerechnet ab Oberkante Straßenniveau, gestattet. Zwischen den Gebäuden ab Vorderkante Haus sind Einfriedigungen - auch als Mauern - bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung der Intimsphäre im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf den Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 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.

Es sind Hecken, Holz- und Maschendrahtzäune zulässig. Mauern sind zur Erhaltung der klimatischen Verhältnisse nicht gestattet.

- 3 -

Hinweise:

- a) Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. Bauherren verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Colmantstr. 14 -16, 5300 Bonn, unmittelbar zu melden.
- b) Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" in der Erdbebenzone 3. Nach dem Runderlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 5.4.1982 - VB 1 518.102 - gilt diese Norm als Empfehlung für Bauherren, die in dem als Erdbeben gefährdet bezeichneten Gebieten bauliche Anlagen errichten.