

E r l ä u t e r u n g

zum Durchführungsplan Nr. 26, A - C - D, der Stadt

E u s k i r c h e n

Der Durchführungsplan Nr. 26 erfaßt ein Gebiet zwischen der Münstereifelerstraße im Osten, der Beethovenstraße im Norden, der Billigerstraße im Westen und der im Leitplan der Stadt z.Zt. festgelegten südlichen Baugebietsgrenze.

Die Stadt Euskirchen besitzt außer dem Leitplan einen genehmigten Baugebiets- und Bauklassenplan als ordnungsbehördliche Verordnung. Die Festlegungen des Durchführungsplanes Nr. 26 stimmen mit den vorangegangenen Festlegungen des Leitplans überein. In Verfolgung städtebaulicher Gesichtspunkte mußten hinsichtlich der Geschoßhöhen gegenüber dem Bauzonen- und Bauklassenplan stellenweise jedoch Korrekturen erfolgen, da die rasche bauliche Entwicklung hier dem Inkrafttreten der ordnungsbehördlichen Verordnung zuvorgekommen war und die dort vorgesehenen Geschoßhöhen nicht beobachtet hatte.

Die im Durchführungsplan festgelegten Straßen sind, mit Ausnahme einer zusätzlichen Stichstraße, bereits vorhanden, bedürfen jedoch noch des weiteren Ausbaus. Ihre Profildbreite ist durch Vermessungen und erfolgte Straßenlandüber-eignungen an die Stadt bereits verankert. Fast an allen Straßen ist auch schon eine weitgehende Bebauung vorhanden. Im nördlichen Bereich des Durchführungsplans ist sie sogar nahezu schon abgeschlossen.

Das Ziel des Durchführungsplans ist daher im wesentlichen die städtebaulich befriedigende Auffüllung der kleineren und größeren Baulücken, unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Bauten hinsichtlich Geschoßhöhe, Hausstellung und Dachneigung.

Westlich der Billiger-Straße ist ein schmaler Grünzug als Bindeglied zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Stadtwald ausgewiesen.

Mit Ausnahme eines kleinen "gemischten Gebiets" an der Billiger-Straße, im Südwesten des Durchführungsplanbereichs, gelten die erfaßten Baugebiete teils als ein-, teils als zweigeschossiges Wohngebiet.

Im Wohngebiet sind gewerbliche Anlagen aller Art untersagt. Ausnahmsweise können Läden und Kleinhandwerksbetriebe zugelassen werden, soweit sie ausschließlich dem Bedarf der Bewohner des Gebiets dienen, und sie keine Beeinträchtigung des reinen Wohncharakters des Gebiets durch Geräusch-, Staub-, Geruchsbelästigung o.a. mit sich bringen, oder auch nicht schon allein durch ihre bauliche Gestaltung den Wohncharakter des Gebiets stören.

Das gemischte Gebiet ist für Wohn-, Geschäfts-, Bürohäuser sowie Lagerplätze, Lagergebäude und für solche gewerblichen Betriebe bestimmt, die nicht über den Rahmen des Kleingewerbes hinausgehen, und deren Nachteile und Belästigung für die Nachbarschaft das im Geschäfts- und Verkehrsleben übliche und unvermeidbare Maß nicht überschreiten.

Die zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist im Durchführungsplan verankert.

Die im Durchführungsplan vorgesehene Stellung der Häuser mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, ist zwingend. Zwingend sind auch ferner das Einrücken der Hauptbaukörper in die vordere Baulinie sowie die vorgesehene ^Geschoßhöhe. Die eingetragenen Abmessungen der Bauten und die eingetragene zusätzliche Parzellierung sind als Richtlinie zu betrachten.

Die Dachneigung wurde für die einzelnen Baugebietsflächen, unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Bauten, verbindlich festgelegt. Bei flachgeneigten Dächern sind jegliche Dachaufbauten untersagt.

Es sind nur Satteldächer zugelassen, keine Walmdächer oder andere Dachformen.

Die höchstzulässige Kniestockhöhe (Drempel) beträgt 75 cm, gemessen an der Drempelinnenwand zwischen Oberkante Fußboden und Unterkante Sparren.

Die Abgrenzung der Vorgärten zur Straße hin darf nur durch Einfriedigungen oder Hecken bis 50 cm Höhe erfolgen. Auch Aufsätze, die über die Höhe der Einfriedigung hinausgehen, sind nicht gestattet. Höhere Einfriedigungen, bis zu 1,20 m Höhe, sind als Abgrenzung des Gartengeländes im Verlauf der straßenseitigen Baulinie zugelassen. Rückwärtige Grundstückseinfriedigungen dürfen, abgesehen von Hecken, ebenfalls die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Kellergaragen mit direkter Ausfahrt zur Straße hin sind nicht erlaubt. Bei Kellergaragen mit seitlichen oder rückwärtigen Ausfahrten dürfen keine Geländeeinschnitte in den Vorgärten entstehen.

Die Ordnung des Grund und Bodens erfolgt, soweit erforderlich nach § 14 des Aufbaugesetzes.

Die Baugebiete des Durchführungsplans Nr.26 werden mit Wasser, Gas und Strom versorgt und kanalisiert.

Zu den Kosten, die der Stadt Euskirchen bei Durchführung der Planung entstehen, ist folgendes festzustellen:

- 1.) Die Kosten für den Grunderwerb für den schmalen Grünzug, ferner die Kosten für den Straßenausbau, werden zu 9/10 durch Anliegerbeiträge gedeckt. Die Restkosten für die Stadt können geschätzt werden auf ca. DM 80.000,00
- 2.) Die Kosten für den Ausbau der Kanalisation werden zu 2/3 von den Anliegern getragen. Als Restkosten für die Stadt können veranschlagt werden ca. DM 130.000,00
- 3.) Die Kosten für die Versorgungsleitungen sind durch Gebührenerhebung gedeckt.

Der Planungsbeauftragte



Architekt BDA
Städteplaner