DR.-ING. SCHWARZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR

507 BERGISCH GLADBACH, den 10.7.1967
JAKOBSTR. 113 · RUF 59370

G.-Kto.: Kreissparkasse Berg. Gladbach Nr. 211/8022
Postscheckkonto: Köln Nr. 161979

MS. Nr. 42

B E B A U U N G S P L A N

der Gemeinde K ü r t e n

für den Ortsteil W a l d m ü h l e

T E X T T E I L

---

1. Art der baulichen Nutzung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist westlich des Märchenweges als reines Wohngebiet (WR) und östlich des Märchenweges als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.Juni 1962 (BGBl. I S. 429) ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung.

Im allgemeinen Wohngebiet ist dreigeschossige Bauweise (WA III o) und im reinen Wohngebiet eingeschossige Bauweise (WR I o) vorgeschrieben. Die eingeschossige Bauweise ist hinsichtlich der bergwärts gelegenen Seite der Baukörper zu verstehen; zur Talseite hin darf die Bebauung zwei Geschosse aufweisen, wenn die nachstehenden Bestimmungen über die Sockelhöhe eingehalten werden können.

3. Sockelhöhe.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bergseitig im Mittel nicht höher als 0,45 m über Gelände liegen. Bei einer talseitig zweigeschossigen Ausbildung des Baukörpers darf die Oberkante des Fußbodens des Untergeschosses im Mittel nicht höher als 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bei den Grundstücken, bei denen das Hanggefälle so steil ist, daß talseitig mehr als zwei Vollgeschosse entstehen, ist die Differenz zwischen natürlichem Gelände und Untergeschoß-Fußboden (Oberkante) bis auf 0,30 m unterhalb Fußbodenoberkante anzuschütten, damit auf keinen Fall

DR.-ING. SCHWARZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR

507 BERGISCH GLADBACH, den 10.7.1967
JAKOBSTR. 113 · RUF 59370

G.-Kto.: Kreissparkasse Berg. Gladbach Nr. 211/8022
Postscheckkonto: Köln Nr. 161979

MS. Nr. 42

mehr als zwei Vollgeschosse entstehen.

4. Dachformen.
Es sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung statthaft, also keine Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, Flachdächer o.a. Formen.

5. Dachneigung.
Gegenüberliegende Dachflächen desselben Baukörpers müssen gleiche Neigung aufweisen. Einhüftige Bauten sind nicht gestattet.

6. Dachaufbauten.
Dachaufbauten (Gaupen) sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° zulässig. Die Länge aller Dachgaupen darf nicht mehr als ein Drittel der Gesamttraufenlänge betragen. Ferner darf die Gaupe einschließlich des Schleppdaches nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gaupe ohne Abschleppung soll 0,90 m nicht überschreiten. Bei den Bauten mit flachgeneigten Dächern (28° - 35°) sind jegliche Dachaufbauten untersagt.

7. Kniestöcke.
Kniestöcke sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° statthaft, und zwar nur bis zu einer Höchsthöhe von 0,75 m, gerechnet von Oberkante Erdgeschoßdecke bis Unterkante Sparren, innen gemessen.
Die Dachfläche muß bei Anwendung eines Kniestocks soweit heruntergeführt werden, daß die Traufe mindestens in gleicher Höhe mit Oberkante Dachgeschoß-Fußboden liegt.

8. Freiräume.
In den Freiräumen außerhalb der Baugrenzen dürfen keine Nebenbauten (Gartenlauben, Schuppen o.a.) errichtet werden.
Für Garagen gilt eine Sonderregelung.

DR.-ING. SCHWARZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR

507 BERGISCH GLADBACH, den 10.7.1967
JAKOBSTR. 113 · RUF 59370

G.-Kto.: Kreissparkasse Berg. Gladbach Nr. 211/8022
Postscheckkonto: Köln Nr. 161979
MS. Nr. 42

9. Garagen.

Garagen können unabhängig von Baugrenzen im Bauwich errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 5,00 m von der Straßengrenze einzuhalten. Auf den Flurstücken Flur 3, Nr. 748 - 753 können die Garagen näher an die Straße herangerückt werden. Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Zufahrten keine Einschnitte in die Vorgartenflächen erfordern.

10. Vorgärten, Einfriedigungen.

Die Abgrenzung der Vorgärten entlang der Straßengrenze muß mit Kantensteinen oder mit Hecken bis 0,50 m Höhe, jeweils gerechnet über Straßenniveau, erfolgen. Es dürfen keine Zäune mit aufrechtstehenden Spitzen gesetzt werden. Die Vorgärten sind als laufendes Grünband auszubilden. Seitliche Abgrenzungen dürfen keinesfalls über 0,40 m Höhe hinausgehen. Höhere Einfriedigungen dürfen nur rückwärts, von Baukörper zu Baukörper, errichtet werden. Sie sind als Zaun bis 1,20 m Höhe oder als Hecke auszuführen. Unmittelbar entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen auch hier keine Zäune mit aufrecht stehenden Spitzen errichtet werden. Als rückwärtige Einfriedigungen der Gartengrundstücke sind Drahtzäune bis 1,20 m Höhe sowie Hecken jeder Art gestattet. Mauern dürfen nicht errichtet werden.

11. Sicherungsmaßnahmen.

In den besonderen Fällen, in denen entlang den Straßen bergseitig Stützmauern über 0,80 m Höhe erforderlich sind, sind zur Sicherung Zäune oder Gitter von mindestens 0,80 m Höhe anzubringen. Brüstungsmauern sind nicht zugelassen.

Dr. Schwarz