Textliche Festsetzungen

gemäß § 1o3 BauO NW in der z. Z. gültigen Fassung zum Bebauungsplan 5a (Ahlenbachermühle) der Gemeinde Kürten

1. Materialien

Die Gebäude sind in Form und Material aufeinander abzustimmen. Als Außenmaterial sind zulässig:

- Putz in weißen, grauen oder erdfarbenen Tönen,
- dünnformatige Klinker bzw. Vormauerziegel in hellen oder erdfarbenen Tönen,
- naturfarben behandeltes Holz,
- Schiefer,

2. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht über der angrenzenden Verkehrsfläche (L 286) liegen.

3. Garagen und Stellplätze

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind ausreichend Stellplätze bzw. Garagen gem. der Garagenverordnung nachzuweisen; aufgrund der peripheren Lage sind die Höchstwerte anzusetzen.

4. Dachform

Als Dachform sind im Bebauungsplan Satteldächer ausgewiesen. Flachdächer für den Hauptbaukörper sind generell ausgeschlossen.

Ausnahmen von diesen Dachformen sind im Einzelfall zulässig, soweit eine andere geneigte Dachform sich harmonisch in das Gebiet einordnet.

Als Dachdeckungsmaterial sind altfarbene oder dunkelgraue Dachsteine zulässig.

5. Kniestöcke (Drempel)

Drempel sind generell ausgeschlossen.

6. Dachgauben / Dacheinschnitte

Dachausbauten bis maximal 1,4o m Höhe oder Dacheinschnitte sind bei einer Dachneigung ab 38° zulässig. Die Dachgauben können mit Flachdach oder Schleppdach ausgebildet werden. Die Länge von Dachausbauten oder Dacheinschnitten darf 3/5 der Frontlänge nicht überschreiten.

Bei Dacheinschnitten und Dachgauben muß die Dachfläche bis zu einer Höhe von mindestens o,75 m über die Fußbodenhöhe des Dachgeschosses (senkrecht gemessen) ununterbrochen hochgeführt werden. Der Abstand der Dachausbauten oder Dacheinschnitte vom Giebel muß mindestens 1,5o m betragen.

7. Mülltonnen

Mülltonnen müssen der Einsicht von öffentlichen Flächen durch immergrünen Wuchs oder Müllboxen entzogen werden.

8. Bepflanzungen

Die Eigentümer der Grundstücke haben im Zuge der Bebauung ihrer Grundstücke diese zu bepflanzen und Grundstücke und Bepflanzung dauernd in einem gepflegten Zustand zu erhalten.

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind hinterpflanzte Drahtzäune, Spriegel- oder Lattenzäune und Hecken zulässig. Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben gestrichen werden.

Gegen das Abrutschen des Geländes sind Stützmauern bis max. 1,5o m zulässig; gegebenenfalls ist eine Terrassierung vorzunehmen.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Stützmauern und Rasenkantensteine sind von den

Eigentümern der angrenzenden Grundstücke auf diesen zu dulden.

Die Grundstücke dürfen in der Anbauverbotszone keine direkten Zugänge zur L 286 erhalten und sind lückenlos einzufrieden.

lo. Allgemeine Festsetzung

Eine Bebauung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erst zulässig, wenn die Genehmigung zur Verrohrung des das Plangebiet von Nord nach Süd durchfließenden Bachlaufes erteilt ist.

Gegen die von der L 286 ausgehenden Immissionen sind ausreichende Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

11. Ausnahmen

Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, soweit diese städtebaulich vertretbar sind.

Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen können zugelassen werden.

Textliche Planergänzungen

gemäß § 9 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in der z. Z. gültigen Fassung zum Bebauungsplan 5a (Ahlenbachermühle) der Gemeinde Kürten

I. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2. Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

Bauliche Anlagen, die nach den Festsetzungen im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung zulässig sind, können im Einzelfall ausgeschlossen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen (§ 15 BauNVO).

Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Dies gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen in dem Bebauungsplan in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächenund Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Ein Unterschreiten der festgesetzten Baugrenze ist zulässig, ein Überschreiten ist nicht zulässig. Ein unterirdisches Überschreiten der Baugrenzen kann zugelassen werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und Gesimse und Schutzdächer bis zu 1,5o m ist zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind für den Hauptbaukörper verbindlich.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen; in bezug auf den Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke nur soweit, wie diese Anlagen in den textlichen Festsetzungen geregelt sind.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und im Bauwich zulässig. Für diese baulichen Anlagen kann ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 3,o m zugelassen werden.

In den Freiräumen dürfen keine Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerplätze o. ä. errichtet werden. Dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Anlagen im Sinne von § 81 BauO NW.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 3 BBauG und § 12 Abs. 4 S. 1 BauNVO)

Über die Festsetzung für festgesetzte Stellflächen hinaus

sind bei Bedarf weitere Stellplätze im Untergeschoß des Gebäudes anzulegen.

III. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

IV. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf den Grundstücken sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als o,6o m unzulässig.

gehört zur Genehmigung
vom 18.05.1984
Az. 35.21-7401-47.84
Der Regierungspräsident
Im Auftrag