Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253) in der z.Z. gültigen Fassung zur 1. förmlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 6a (Heidergansfeld).

I. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in folgenden Fällen zulässig:

   a) Überschreitung um bis zu 1,0 m, wenn die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden.

   b) Für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen.

2. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Je Grundstück sind ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachter Sitzplatz sowie ein Wintergarten (Gesamtvolumen bis 30 cbm) im Wohngarten (Bereich zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze) zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig, wenn die Geländeneigung mehr als 5 Grad beträgt. Eine zweite Stützmauer ist erst in einem Abstand von mind. 2,0 m zulässig.

4. Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand bis zu 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mind. 5,0 m, überdachte Stellplätze von mind. 1,50 m einhalten.

III. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je Grundstück ist auf der der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite mind. ein Laubbaum, entsprechend der untenstehenden Pflanzliste, mit einer späteren Wuchshöhe von mind. 9 m anzupflanzen. Bei Grundstücken, die größer als 500 qm sind, ist je 300 qm ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.

Zur Gestaltung der Gärten und Grünflächen ist das Pflanzen von Nadelgehölzen außer der Eibe ausgeschlossen. Es sollen nur standortgerechte Bäume und Sträucher, vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Liste, gepflanzt werden.

Pflanzliste der zu empfehlenden Bäume und Sträucher im Rahmen der Pflanzvorgaben nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Bäume	Sträucher
Eibe	Beerensträucher
Esche	Faulbaum
Espe	Haselnuß
Hainbuche	Holunder
Winterlinde	Hundsrose
Obstbäume	Kreuzdorn
Salweide	Laubgehölzhecken (z.B. Buche, Weißdorn, Schlehe, gemeiner Liguster, Stechpalme)
Sandbirke	
Schwarzerle	
Stieleiche	
Traubeneiche	Mispel
Vogelkirsche	Pfaffenhütchen
Walnußbaum	Schlehe
	gewöhnlicher Schneeball
	Stechpalme
	Weißdorn

IV. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1. Bei von der Straße abfallendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudekante nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

2. Bei von der Straße ansteigendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudekante nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Eine Überschreitung dieser Höhe kann zugelassen werden, wenn die gemittelte Firsthöhe der Nachbargebäude nicht überschritten wird oder die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudekante mehr als 0,50 m unter der an dieser Stelle angrenzenden Fahrbahnoberkante liegen würde.

Kürten, den 08.03.1994

Bezirksregierung 7 Köln 1

gehört zur Verfügung
vom 23. Mai 1995
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Wagner

112501/BPL

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 81 BauO NW vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; berichtigt August 1984) zur 1. förmlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 6a (Heidergansfeld).

I. Dachform

Für Garagendächer und Dachgauben sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig.

II. Mülltonnen

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

III. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Holzzäune, Mauern und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 0,60 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. In den anderen Bereichen sind als Einfriedungen Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Kürten, den 08.03.1994

Bezirksregierung Köln 7 Köln 1

gehört zur Verfügung
vom 23. Mai 1995
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag