Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Im reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dürfen eingeschossige Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
Für Gebäude im WR 1 wird die Firsthöhe als Höchstgrenze mit 7,50 m über Straßenniveau festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungslinie (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Höhe des geplanten Firstes.

2. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 (1) BauGB in folgenden Fällen zulässig:

a) Überschreitung um bis zu 1,00 m in seitlichen und rückwärtigen Bereich, wenn die Grenzabstände sowie Grund- und Geschossflächenzahl eingehalten werden,
b) Für die der Versorgung des Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Je Grundstück können ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachter Sitzplatz sowie ein Wintergarten (Gesamtvolumen bis 30 cbm) im Wohngarten (Bereich zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze) als Ausnahme zugelassen werden, wenn die höchstzulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Eine Ausnahme kann mit Auflagen (z.B. Eingrünung) verbunden werden.
Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (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 mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze von mindestens 1,50 m einhalten.

4. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Leitungstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche) mit einer späteren Wuchshöhe von mindestens 9,0 m anzupflanzen. Bei Grundstücken die größer als 500 qm sind, ist je 300 qm ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.

Für folgende weitere Flächen sind Bepflanzungen vorzunehmen:

1. Ein 2,5 m breiter Streifen entlang der Verkehrsfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) ist mit 7 großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. (Spitzahorn) zu bepflanzen.
2. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) im nördlichen Plangebiet ist ein Feldgehölz der nachfolgenden genannten Arten zu pflanzen.

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)

6. Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Eine alte Eiche im Bereich des Flurstückes 176 benachbart zur öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) wird zum Erhalt festgesetzt (Gemarkung Kürten, Flur 26, Flurstück 176).

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Bei ebenem Gelände darf die Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses in der Mitte der vorderen Gebäudekante nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden Fahrbahn liegen.

Bei von der Strasse abfallendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses in der Mitte der vorderen Gebäudekante nicht mehr als 0,20 m unter und bei von der Strasse ansteigendem Gelände darf die Fußbodenkante des ersten Vollgeschosses in der Mitte der hinteren Gebäudekante nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegen.

8. Leitungsrecht (§ 9 (1), Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

Dachgestaltung
Für die im Bebauungsplan mit 25 bis 35 Grad bzw. 28 bis 38 Grad Dachneigung ausgewiesenen Gebäude sind Satteldächer zugelassen. Walmdächer sind nur ausnahmsweise zugelassen.
Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis zu 6 Grad kann zugelassen werden, wenn von der Dachneigung der direkten Nachbargebäude um nicht mehr als 10 Grad

abgewichen wird. Für Garagendächer und Dachgauben sind Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.
Dachgauben sind zulässig. Sie sind mit Schlepp- oder Satteldach auszubilden. Die Länge der Dachgauben darf die halbe Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Die Abstände von den Ortgängen müssen jeweils mindestens 1,50 m betragen.

Kniestöcke (Drempel)
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m – gemessen zwischen Oberkante Fertigdecke und Schnittpunkt Unterkante Sparren/Außenkante Mauerwerk – zulässig. Eine Überschreitung dieses Grenzwertes um 0, 25 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (z.B. wenn die gemittelte Firsthöhe der beiden unmittelbaren Nachbargebäude nicht überschritten wird).

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

Kürten, den 19.04.2010