Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zur 6. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 25 (Kürten)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1. Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die Firsthöhe (FH) von Gebäuden 12,50 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
2.1. Befreiungen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 (2) BauGB in folgenden Fällen zulässig:
a) Überschreitung um bis zu 1,0 m im seitlichen und rückwärtigen Bereich, wenn die Grenzabstände und die Grundflächenzahl eingehalten werden.
b) Für die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

2.2. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Je Grundstück sind ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachter Sitzplatz sowie ein Wintergarten (Gesamtvolumen bis 30 cbm) zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

2.3. Stützmauern können bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geländeneigung mehr als 5 Grad beträgt.

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

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
3.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand bis zu 3,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

3.2 Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze von mindestens 1,50 m einhalten.

4. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
4.1. 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.

4.2. Gebäude müssen von Leitungen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Unterschreitung des Abstandes oder eine Überbauung von Leitungen kann zugelassen werden, wenn der die Leitung unterhaltende Versorgungsträger schriftlich sein Einverständnis erklärt hat.

4.3. Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
5.1. Je Grundstück ist auf der der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite mindestens ein Laubbaum (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche) mit einer späteren Wuchshöhe von mindestens 9,00 m anzupflanzen. Bei Grundstücken, die Größer als 500 m² sind, ist je 300 m² ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.

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

Dachneigung
Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach. Garagendächer sind als Flach- oder Satteldach auszubilden.

Dachgauben
Dachgauben 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.

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

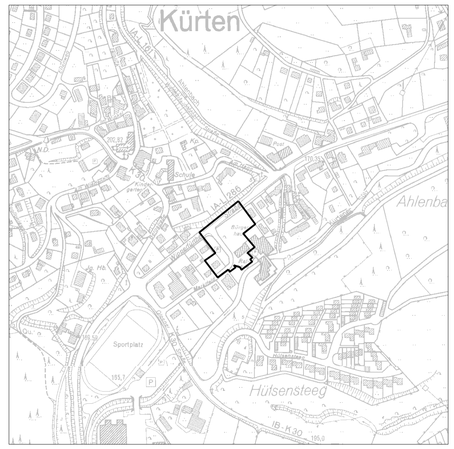
Einfriedungen
Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Holzzäune, Hecken und Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. In den anderen Bereichen sind als Einfriedungen Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0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

Kürten, den 10.06.2003

Bebauungsplan 25 (Kürten)
6. förmliche Änderung
Maßstab 1:500



Übersicht M. 1:5000



Erläuterung der Planungsinhalte
Zeichen der Kartenunterlage

Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Strasse mit Ortsdurchfahrtsgrenze
Kilometerstein
Bordstein
örtl. Fahrbahn
Str.-Sinkkasten
Str.- Laterne
Stahlgittermast
Beton-o. Holzmast
Telefonleitung
Kanalschacht
Gasschieber / Kappe
Wasserschieber / Kappe
Hydrant
Postschrank
Höhenlage über N.N.
Höhenlinie über N.N.
Baum
Deckmal
AP/ Polygonpkt. mit Nr.
Glassammelcontainer
Mülltonnen

Wohngebäude mit Hs. Nr.
Wohngeb. ohne Hs. Nr.
Öffentliches Gebäude
Garagen-, Wirtschafts-, Industriegeb.
Durchfahrt, Arkade
Topograph. nachgetragenes Geb.
Zahl der Vollgeschosse
Satteldach
Walmdach
Flachdach
Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katasterverschriften

Art der baulichen Nutzung
Wohnbaufläche
WS Kleinsiedlungsgebiet
WR Reines Wohngebiet
WA Allg. Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet
Gemischte Baufläche
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
Gewerbliche Baufläche
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
Sonderbaufläche
SO Sondergebiet

Nutzungsartenschablone
Art der baulichen Nutzung | Firsthöhe
Grundflächen-Zahl |
Bauweise | Dachneigung

Mass der baul. Nutzung
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(II) Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)
0,6 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
1,0 Baumassenzahl
Tr Traufhöhe
FH Firsthöhe
OK Oberkante

Bauweise, Baugrenze, Baulinie
a Einzelhäuser
ab Doppelhäuser
abe Einzel- u. Doppelhäuser
a Hausgruppen
O offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

Flächen f. d. Landwirtschaft/Wald
Flächen für die Landwirtschaft
Wald

Verkehrsflächen
Verkehrsflächen
Die Aufteilung des Strassenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
Verkehrsberuhigung
W Wirtschaftswege
F / R Fuss- / Radwege
Verkehrsgrün
P Parkplätze

Grünflächen
Grünfläche (öffentlich)
Spielplatz
Bachlauf
Grünfläche (privat)
Gehölzstreifen
Waldrandes

Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
öffentliche Verwaltungen z.B. R = Rathaus
Schule
Post
Kulturelle Zwecke z.B. B = Bürgerzentrum
Feuerwehr
Gebäude und Einrichtungen für:
Kirchliche Zwecke
Soziale Zwecke z.B. K = Kindergarten
Gesundheitliche Zwecke
Sportliche Zwecke

Änderung nach Offenlegung
xxxx Streichung
Ergänzung
Ergänzung

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Erhalten von Bäumen
Flächen für Massnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
Bauverbotszone gem. § 9(6) BauGB
Baldschutzwirkungszone gem. § 9(6) BauGB
Wasserschutzzone
Überschwemmungsgebiet
Landschaftsschutzgebiet

Festsetzungen gem. § 81 BauO NW
Firstrichtung
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach
FD Flachdach

Sonstige Festsetzungen
Wasserfläche
vorgeschlagene Baumpflanzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
LR Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
Bes. schraffierte Flächen
Stützmauer zur Herstellung der Verkehrsflächen
Schnittflächen
Aufschüttung
Abgrabung
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Versorgungsanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektr.-zufgl.
U = Umformerstation
O = Ölspeicherwerk
Wasser
W = Wasserwerk
B = Wasserbehälter
P = Pumpwerk
Abwässer
K = Kläranlage
R = Regenüberbecken

Verfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Planungs-, und Verkehrsausschusses von _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2(1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Kürten, den _____
Bürgermeister / Ratsmitglied

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3(2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom _____ von der Offenlegung benachrichtigt worden.
Kürten, den _____
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden.
Kürten, den _____
Bürgermeister

Dieser Plan wurde vom Rat am _____ gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.
Kürten, den _____
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom _____ zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kürten, den _____
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10(3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Kürten, den _____
Bürgermeister / Ratsmitglied

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3(2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Verkehrs-, und Umweltausschusses von _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ gemäß § 3(2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Kürten, den _____
Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm ist eine Begründung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigefügt.

Planunterlage

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. - eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte.
Die Flurkarte ist im Jahre _____ im M 1:_____ durch Aufnahme -vereinfachte- Neumessung entstanden.
Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude)
Die vorliegende Planunterlage wurde -z.T. - neu kartiert nach einer fehlerfreien Fortführungsvermessungen -nach einer Teilneuvermessung- und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktdichtewahl.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand
den _____

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
den _____

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
den _____

Entwurf und Bearbeitung:
Gemeindeverwaltung Kürten
Amt 61 -Planungsamt-
Kürten, den _____

Plananfertigung:
CenterGraph
CenterGraph GmbH
Am Buchholzberg 7
51515 Kürten-Dürscheid
Tel.: 02207/700150
Fax.: 02207/700154

Bebauungsplan 25 (Kürten)
6. förmliche Änderung