Gemeinde Kürten

Bebauungsplan 25, Wipperfürther Straße

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 17 BauNVO darf die Grundflächenzahl 0,4 betragen.

Geschossflächenzahl
Gemäß § 17 BauNVO wird die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

Firsthöhen
In den Bereichen, in denen eine maximale Firsthöhe festgesetzt ist, gilt als oberer Bezugspunkt 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.
Kamine, Antennen und ähnliche technische Bauteile, ausgenommen Werbeanlagen, dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.3 Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,0 Meter überschreiten.

1.3.2 Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

1.4 Garagen, Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in den überbaubare Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ bzw. für Garagen und Stellplätze „Ga / St“ zulässig sind.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Abbrucharbeiten

Der Abbruch von Gebäuden darf nur im Zeitraum zwischen dem 30.11. und 28.02. stattfinden. Ansonsten ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

1.6 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen gemäß Landesbauordnung als Bestandteile des Bebauungsplanes)

(§ 89 BauO NRW (2018) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auch im Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbemasten, Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.
Werbetafeln und Schriftzüge mit Einzelbuchstaben, die am Gebäude angebracht werden, dürfen die Oberkante des Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

1.6.2 Dachform

Es werden neben Satteldächern auch Flachdächer zugelassen.

1.6.3 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Gesamtgrundfläche solcher Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Gartenhaus) darf 15 m² nicht überschreiten.

Hinweise

<u>Artenschutz</u>
Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.