Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zur 4. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Kürten Nr. 25 (Kürten)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Mischgebiet (MI) sind Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

II. Überbaubare und nichtüberbaubare 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 im seitlichen und rückwärtigen Bereich, wenn die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächen eingehalten werden.

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

2. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind die gekennzeichneten Flächen: Je Grundstück können ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachten 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.

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

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

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

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind in den als Flächen für Garagen gekennzeichneten Bereichen, 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.

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

Je Grundstück ist auf der der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite mindestens 1 Laubbaum (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche) mit einer späteren Wuchshöhe von mindestens 9,0 m anzupflanzen. Bei Grundstükken, die größer als 500 qm sind, ist je 300 qm ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.

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

1. 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.

2. Bei von der Straße abfallendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses in der Mitte der vorderen Gebäudekante nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegen.

3. Bei von der Straße ansteigendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses in der Mitte der hinteren Gebäudekante nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

Fürten, den 14.07.1988

gehört zur Verfügung
vom 27. März 1990
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Walter

Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 81 BauO NW vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. August 1984) zur vierten förmlichen Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Kürten Nr. 25 (Kürten)

I. Materialien

Die Außenwände der Gebäude sind wahlweise mit folgenden Materialien zu gestalten :

- Fachwerk (dunkle Holzkonstruktion mit hellem Putz ausgefacht)
- Grauwacke Naturstein
- Schiefer (asbestfrei)
- naturfarben behandeltes Holz
- heller Putz
- Begrünung

Wenn Außenwände des Kellergeschosses mehr als 2,0 m über dem Gelände liegen, so sind diese der Fassade des Erdgeschosses gestalterisch anzugleichen.

II. Dachform

Die Dachformen und Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen in dem seit dem 21.03.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig.

Abweichend von diesen Eintragungen sind im Bereich der Siedlung Hülsensteeg folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- im südlichen Bereich (Häuser mit den geraden Hausnummern 10 - 34) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 Grad zulässig.
- im verbleibenden nördlichen Bereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.

Abweichungen von diesen Dachneigungen sind nicht zulässig.

Als Dachdeckungsmaterial sind altfarbene, dunkelgraue oder erdfarbene Dachsteine zulässig. Als Ausnahme sind andere Dacheindeckungen zulässig.

III. Kniestöcke (Drempel)

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m (im Bereich der Siedlung Hülsensteeg bis 0,25 m) - gemessen zwischen Oberkante Fertigdecke und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Unterkante Sparren - 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).

IV. Dachgauben

Dachgauben sind nur bei den Gebäuden mit einer Dachneigung von 38 und mehr Grad 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.

V. Firstrichtungen

Die Firstrichtungen sind entsprechend den Eintragungen in dem seit dem 21.03.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig.

Im Bereich der Siedlung Hülsensteeg sind die Firstrichtungen in Längsrichtung der Baukörper (freistehendes Einzelhaus/Reihenhaus) zulässig.

VI. Mülltonnen

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

VII. Warenautomaten

Freistehende Warenautomaten (auf öffentlichen Verkehrsflächen oder in Vorgärten) oder an Hauswänden angebrachte Warenautomaten werden im reinen Wohngebiet als untergeordnete Nebenanlagen ausgeschlossen.

VIII. 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 und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist an der Grundstücksgrenze im Wohngartenbereich zur Abschirmung von Sitzplätzen und Terrassen ein Sichtschutz (Zaun, Mauer) in einer maximalen Tiefe von 3 m vom Baukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe des Sichtschutzes darf 2 m gemessen von der Oberkante des tiefergelegenen Geländeteiles nicht überschreiten.

Kürten, den 24. Febr. 1989

gehört zur Verfügung
vom 27. März 1990

Der Regierungspräsident
Im Auftrag