I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 (4) BauNVO)

1.2 Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 (2) BauNVO durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Firsthöhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Als Gebäudeform sind gemäß § 22 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Gebäude sind unter Erhaltung eines seitlichen Grenzabstandes nach der BauO- NW zu errichten.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen umgrenzt.

3.3 Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 (1) BauGB in folgenden Fällen zulässig:
a) Überschreitung um bis zu 1,0 m für einzelne Bauteile (Gebäudevorsprünge bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers), wenn die Grenzabstände sowie die Grundflächenzahlen eingehalten werden.

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

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Für die Baugrundstücke werden folgende Mindestmaße festgesetzt:

- Einzelhäuser: 320 qm
- Doppelhäuser: 250 qm je Doppelhaushälfte

Für die Wohnbaugrundstücke werden folgende Höchstbreiten festgesetzt:

-Einzelhäuser :22 m

-Doppelhäuser:11 m je Doppelhaushälfte

5. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB so wie § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein

überdachter Sitzplatz sowie ein Wintergarten (Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO

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

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

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

7.1 Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

7.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Lei-tungstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB8.1 Bei Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub ist innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen.**

8.2 **Notwendige Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Rasenwaben).**

9. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) 25a und 25b BauGB**

9.1 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 unten nachfolgenden Liste, gepflanzt werden:

Bäume:

Bergahorn	*Acer pseudopla tanus*
Sandbirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betu lus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Esche	*Fraxinus excel sior*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Espe	*Populus tremula*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Eberesche	*Sorbus aucupa ria*
Silberweide	*Salix alba*

Sträucher:

Hartriegel	*Cornus sangui nea*
Hasel	*Corylus avellana*

Weißdorn	*Crataegus mo nogyna*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Rhamnus fran gula*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

9.2 Zwei Bäume im Änderungsbereich an der Verlängerung der Straße "Auf dem Steinacker" (Gemarkung Kürten, Flur 24, Flurstück Nr. 19) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Je Grundstück ist auf der der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite, mind. ein Laubbaum, entsprechend der obenstehenden Gehölzliste, mit einer späteren Wuchshöhe von mind. 9,0 m anzupflanzen. Bei Grundstücken, die größer als 500 qm sind, ist je 300 qm ein weiterer Laubbaum anzupflanzen

II Festsetzungen nach Landesrecht

A Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie an Werbeanlagen gemäß § 86 (1) Nr.1und 2 BO NW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 3. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes "Busch"

2. Gestaltung der Dachlandschaft

2.1 Dachform

Als Dachform wird das Satteldach sowie das Pult dach festgesetzt. Garagendächer sind als Flach- oder Satteldach auszubilden.

2.2 Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 38 - 45 Grad. Eine Unter- bzw. Überschreitung dieser festge setzten Dachneigung bis zu 6 Grad ist als Ausnahme zulässig. Für Garagendächer und Dachgauben sind Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zu lässig.

Bei Pultdächern ist eine Unterschreitung der Dach neigung auf einer Dachhälfte bis zu 15 ° zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu ei ner Gesamtlänge von maximal der halben Länge der ugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Satteldach und geraden Seiten auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen mindestens jeweils 1,0 m betragen.

3. Einfriedungen

3.1 Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrs flächen Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.2 In den anderen Bereichen sind als Einfriedungen Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu ei ner Höhe von 2,0 m zulässig.

4. Doppelhäuser

Die Fassade, die Dacheindeckung und die Dachnei gung ist bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.

5. Mülltonnnen

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

B Anlagen zur Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 51 a (3) LWG NW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 3. förmlichen Än derung des Bebauungsplanes "Busch".2. Bestimmung des zu verwendenden

Wassers

2.1 **Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorgaben des hydrogeologischen Gutachtens in ein Versickerungsschacht in Verbindung mit Sickergräben auf dem Grundstück einzuleiten und zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Der Überlauf der Zisterne ist auf dem Grundstück einzuleiten und zu versickern.**

C

III **Festsetzungen gemäß § 1a und § 9 (1a) BauGB in Ver bindung mit §8a BNatSchG**

1.1 Mit den beschriebenen Pflanz- und Pflegemaßnahmen muß in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode begonnen werden. Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein.

1.2 Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag außerhalb des Plangebietes.

AUSFERTIGUNG:

DIESER PLAN WURDE AM 19.06.2000 AUSGEFERTIGT

.....

ULRICH IWANOW

BÜRGERMEISTER