# T e x t t e i l

des Bebauungsplanes Nr. 3o der Gemeinde

K ü r t e n

Ortsteil Busch

---

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Das gesamte Plangebiet ist als Wohnbaufläche und Dorfgebiet im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) und Änderung vom 29. November 1968 (BGBl. I. S. 1233) dargestellt. |
| Geschoßzahl | Die vorgeschriebene Bauweise ist vorwiegend talseitig zweigeschossig und bergseitig eingeschossig. |
| Sockelhöhe | Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bergseitig im Mittel nicht höher als o,6o m über Terrain liegen. Bei einer talseitig zweigeschossigen Ausbildung des Baukörpers darf die Oberkante des Fußbodens des Untergeschosses im Mittel nicht höher als o,3o m über Terrain, bezogen auf das natürliche Gelände, liegen.<br><br>Bei Grundstücken, bei denen das Hanggefälle so steil ist, daß talseitig mehr als zwei Vollgeschosse entstehen, ist die entstehende Differenz zwischen natürlichem Terrain bis o,3o m unterhalb Oberkante Untergeschoß-Fußboden anzuschütten, damit auf keinen Fall mehr als zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten. |

Dachformen

Die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Dachformen sind zwingend.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen), sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung von mehr als 45 ° zulässig. Die Länge aller Dachgaupen darf zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gesamttraufenlänge betragen. Ferner darf die Gaupe, einschließlich des Schleppdaches, nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gaupe, ohne Abschleppung, soll o,9o m nicht überschreiten.

Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung von mehr als 45 ° zugelassen, und zwar nur bis zu einer Höchsthöhe von o,75 m, gerechnet von Oberkante Erdgeschoßdecke bis Unterkante Sparren, innen gemessen.

Die Dachfläche muß bei Erstellung eines Kniestockes soweit heruntergeführt werden, daß die Traufe mindestens in gleicher Höhe mit Oberkante Dachgeschoß-Fußboden liegt.

Stellung der Bauten

Die grundsätzliche Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan ist zwingend.

Aus städtebaulichen Gründen können Reihenhäuser unter hintereinander gruppierte Einzelhäuser mit Teilen auf die Grenze gebaut werden.

Freiräume

In den Freiräumen außerhalb der Baugrenzen dürfen keine Nebenbauten, wie Gartenlauben, Schuppen, Garagen o.a. errichtet werden.

Anzahl der Bauten

Die Zahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten sowie die vorgeschlagene Parzellierung sind nicht verbindlich, sondern nur als Richtlinie anzusehen.

Garagen

Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Zufahrten keine Einschnitte in die Vorgartenflächen erfordern.

Vorgärten, Einfriedigungen

Bei Grundstücken, bei denen gemäß den Signaturen des Bebauungsplanes Vorgärten anzuordnen sind, muß die Abgrenzung der Vorgärten entlang der Straße, d.h. entlang der Begrenzungslinie mit Hecken bis o,5o m Höhe, jeweils gerechnet über Straßenniveau, erfolgen. Die Vorgärten sind als laufendes Grünband auszubilden. Seitliche Abgrenzungen dürfen keinesfalls über o,4o m Höhe hinausgehen.

Bei den Vorgärten dürfen höhere Einfriedigungen nur rückwärtig, von Baukörper zu Baukörper errichtet werden. Sie sind als Lattenzaun bis 1,2o m Höhe oder als Hecke auszuführen.

Als rückwärtige Einfriedigungen der Gartengrundstücke voneinander sind gestattet hinterpflanzte Drahtzäune, Spriegelzäune bis 1,2o m Höhe, ferner Hecken jeder Art, jeweils bis 1,2o m Höhe. Mauern sind unstatthaft.

| | |
|---|---|
| Bepflanzung | Jedes Grundstück muß je angefangene 15o qm unbebauter Fläche mit einem im ausgewachsenen Zustand mehr als 9 m hohen Baum bepflanzt werden. Diese Bepflanzung ist dauernd zu erhalten. |
| Sicherungsmaßnahmen | In den besonderen Fällen, in denen entlang den Straßen Stützmauern über o,8o m Höhe erforderlich sind, sind Sicherungen durch Zäune oder Gitter von o,8o m Höhe anzubringen. Brüstungsmauern sind nicht zugelassen. |
| Ausnahmen | Ausnahmen zu den Vorschriften der Absätze Garagen, Vorgärten, Einfriedigungen, Bepflanzungen und Anbauten können in besonders begründeten Einzelfällen hinsichtlich der Einfriedigungen von Baukörper zu Baukörper sowie hinsichtlich der Anordnung der Garagen, gestattet werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird. |

Dieser Textteil ist gemäß § 2 ( 1 ) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kürten vom 30.9.1971 aufgestellt worden.

Kürten, den 30.5.1973

Bürgermeister

Amt Kürten VI Rhein.-Berg. Kreis

Mitglied des Rates

Dieser Textteil hat gemäß § 2 ( 6 ) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL I S. 341) in der Zeit vom 17.11.1972 bis 18.12.1972 öffentlich ausgelegen.

Kürten, den 30.5.1973

i.V.

~~Amtsdirektor~~

Amt Kürten VI Rhein.-Berg. Kreis

Dieser Textteil ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL I S. 341) vom Rat der Gemeinde Kürten am 25.1.1973 als Satzung beschlossen worden.

Kürten, den 30.5.1973

Bürgermeister

Amt Kürten VI Rhein.-Berg. Kreis

Mitglied des Rates

Dieser Textteil ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ~~vom~~ (BGBL I S. 341) mit Verfügung vom 8.4.1974 genehmigt worden.

Köln, den 8.4.1974

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom (BGBL I S. 341) ist am erfolgt.

Kürten, den

Amtsdirektor