Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253) zum Bebauungsplan 32 (Winterberger Straße)

I. Überbaubare und nicht überbaubare 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, wenn die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden.

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

2. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Je Grundstück sind ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachter Sitzplatz sowie ein Wintergarten (Gesamtvolumen bis 30 cbm) im Wohngarten (Bereich zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze) zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig, wenn die Geländeneigung mehr als 5 Grad beträgt. Eine zweite Stützmauer ist erst in einem Abstand von mind. 2,0 m zulässig.

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

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

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind 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 mind. 5,0 m, überdachte Stellplätze von mind. 1,50 m einhalten.

III. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

IV. Maßnahmen zur Minderung von Lärmeinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich sind bei Bau oder Änderung von Bauten mit Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse III gem. VDI Richtlinie 2719 vorzusehen.

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

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

Der ausgewiesene Pflanzstreifen ist mit einer lückenlosen Bepflanzung (je 10 qm mind. 1 Baum, 4 Sträucher) wahlweise folgender Gehölzart zu versehen:

Bäume: Hain- und Rotbuche, Winter- u. Sommerlinde, Berg- u. Feldahorn, Esche, Eberesche, Traubeneiche, Wildkirsche

Sträucher: Schlehe, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Heckenrose, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Holunder.

VI. Höhenlage bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1. Bei von der Straße abfallendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudekante nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

2. Bei von der Straße ansteigendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudekante nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Kürten, den 12.12.1991

gehört zur Verfügung
vom 29. Juni 1993
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Wagner

Der Regierungspräsident Köln

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 81 BauO NW vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; berichtigt August 1984) zum Bebauungsplan 32 (Winterberger Straße)

I. Dachform

Für Garagendächer und Dachgauben sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig.

II. Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Sie sind mit Schlepp- oder Satteldach auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen jeweils mind. 1,0 m betragen.

III. Mülltonnen

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

IV. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Holzzäune, Mauern und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 0,60 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 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 12.12.1991

gehört zur Verfügung
vom 29. Juni 1993
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Wagner

Der Regierungspräsident Köln