Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zur ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 35 (Auf'm Neuenfeld) der Gemeinde Kürten

I. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

1. Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 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 Geschoßflächenzahlen eingehalten werden,

   b) oberirdische Nebenanlagen zur öffentlichen Versorgung mit Elektrizität (bis 30 cbm). Eine Ausnahme kann mit Auflagen (z.B. Eingrünung) verbunden werden.

2. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (Schuppen, Ställe und Lauben) nicht zulässig.
   Je Grundstück können ein Gewächshaus und ein Gartengerätehaus (Gesamtvolumen bis 30 cbm) im Wohngarten als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt und 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.

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 mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze von mindestens 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Je Grundstück ist auf der der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite mindestens ein Laubbaum (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche) mit einer späteren Wuchshöhe von mindestens 9,0 m anzupflanzen. Bei Grundstücken, 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.

Kürten, den 31. Aug. 1988

Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 81 BauO NW vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. August 1984) zur ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 35 (Auf'm Neuenfeld) der Gemeinde 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

Außenwände von Doppel- und Reihenhäusern sind jeweils für die gesamte Hausgruppe mit einheitlichem Material und Farbe zu gestalten.

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

II. Garagen und Stellplätze

Kellergaragen sind zulässig, wenn die für die Zufahrten erforderlichen Einschnitte in die Vorgartenfläche eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

III. Dachform

Für die im Bebauungsplan mit 38 bis 45 Grad Dachneigung ausgewiesenen Gebäude sind Satteldächer zugelassen. Walmdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis zu 6 Grad kann zugelassen werden, wenn von der Dachneigung der direkten Nachbargebäude um nicht mehr als 10 Grad abgewichen wird. Für Garagendächer und Dachgauben sind Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.

IV. Kniestöcke (Drempel)

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,60 m - gemessen zwischen Oberkante Fertigdecke und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Unterkante Sparren zulässig. Als Ausnahme können sie bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen werden, wenn die Traufen mindestens in gleicher Höhe mit der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens liegen.

V. Dachgauben

Dachgauben sind 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.

VI. Mülltonnen

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

VII. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Holzzäune, Hecken und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 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.

Kürten, den 31. Aug. 1988