Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen und die Gestaltungsfestsetzungen der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 36 (Heidergansfeld) haben weiterhin Bestand.
Sie werden wie folgt ergänzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Original m. Stempel

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zur ersten förmlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 36 (Heidergansfeld) 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 1,00 m in den seitlichen und rückwärtigen Bereich, wenn die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen 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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Je Grundstück können ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachter 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.

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. 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.

Die ausgewiesenen Pflanzstreifen sind mit einer lückenlosen Bepflanzung (je 10 qm mindestens 1 Baum, 4 Sträucher, 5 sonstige Bepflanzungen) wahlweise folgender Gehölzart zu versehen :

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

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

sonstige Bepflanzungen : Bodendecker (Efeu, Wildrose).

IV. Maßnahmen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sofern innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete die für diese geltenden Lärmrichtwerte (siehe Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1) infolge des Verkehrslärms auf der Kölner Straße (B 506) überschritten werden, sind bauliche Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

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.

Kürten, den 15.02.1989

Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 81 BauO NW vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. August 1984) zur ersten förmlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 36 (Heidergansfeld) 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
- Klinker
- 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

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 0,50 m - gemessen zwischen Oberkante Fertigdecke und Schnittpunkt Unterkante Sparren/Außenkante Mauerwerk - 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).

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 0,60 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.

Kürten, den 28. Nov. 1988