T e x t t e i l

zum Bebauungsplan der Gemeinde Kürten Nr. 45
(Feuer- und Rettungswache)

Die aufgrund des § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 22 BBauG getroffenen zeichnerischen Darstellungen sind verbindliche Festsetzungen.

Die übrigen zeichnerischen Darstellungen haben nur kennzeichnenden oder nachrichtlichen Charakter.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden aufgrund des § 9, Abs. 1, Ziff. 3, Abs. 2 und Abs. 4 BBauG, sowie § 103, Abs. 3, Satz 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 17. 1. 1970 (GV.NW 96 - SGV.NW 232), geändert durch Gesetz vom 15. 7. 1976 (GV.NW S. 264 - SGV.NW 232), in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. 11. 1960 (GV.NW. S. 433) in der Fassung der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21. 4. 1970 (GV.NW. S. 299) um folgende textliche Festsetzungen über die Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9, Abs. 1, Ziff. 3), die Höhenlage (§ 9, Abs. 2 BBauG), die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 103, Abs. 1, Ziff. 1 BauO NW), besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 103, Abs. 1, Ziff. 2, BauONW) und die bauliche Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Einfriedigungen (§ 103, Abs. 1, Ziff. 4 BauO NW) ergänzt:

1) <u>Grundstücksgrößen</u>

Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die mindestens 500 m² groß sind.

2) <u>Höhe der Gebäude</u>
<u>Gebäudeanordnung</u>

Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden.

Die Oberkante Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,60 m über Straßenniveau liegen, gemessen von

6

der Mitte der Frontlänge des Gebäudes zur Straße hin.

Sie muß insgesamt über dem natürlichen Geländeniveau liegen, und zwar im Mittel o,15 m. Das erfordert in Hanglagen die Planung dem Hang angepasster Gebäude (Gebäudestaffelung auf verschiedenen Ebenen).

3) Traufhöhen

Die Traufhöhe wird bei eingeschossigen Gebäuden auf 2,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden auf 5,50 m, je weiteres Geschoß 2,75 m mehr über Oberkante Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt. Eine teilweise Unterschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist zulässig. Bei Hanglagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn

a) die natürliche Hangneigung so verläuft, daß Oberkante Kellerfußboden nicht mehr als 10 cm über dem natürlichen Geländeniveau liegt,
b) die Außenwand des Kellergeschosses zur Hangseite als Wohnfassade ausgebildet wird,
c) der Eingang des Gebäudes im Kellergeschoß angeordnet wird, sofern dieses zur Straße hin sichtbar wird.

Bei der Feuer- und Rettungswache sind Ausnahmen, unter Beachtung der DIN 14092 "Feuerwehrhäuser", zulässig.

4) Gestaltung der Gebäude

Die Hauptgebäude sind in Gebieten, für die offene Bauweise festgesetzt ist, waagerecht zu gliedern (z. B. durch Fensteranordnung, Balkone, geschoßhohe Verschieferung der Holzverschalung, Gebäudevorsprünge mit heruntergeschleppten Dächern, Verschieferung oder Verbretterung der Giebelwände im Dachbereich).

7

Die Außenwände der Gebäude, mindestens aber die von der Straße einsehbaren Teile derselben, sind mit einer der Bauweise im Bergischen Land entsprechenden Regenschutzhaut in Schiefer, Klinker, dunkelbraun oder schwarz lasiertem Holz zu versehen. Ausnahmsweise kann an den von der Straße einsehbaren Außenwänden auch heller Putz zugelassen werde

Die nicht von der Straße einsehbaren Tei der Außenwände können mit einem hellen Putz und einem hellen Anstrich versehen werden. Grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.

Bei Doppel- oder Gruppenhäusern sind Trennwände auf den Grundstücksgrenzen bis auf 4 m hinter der gartenseitigen Hausfront zulässig, jedoch nicht über 1,80 m Höhe.

5) An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und in der Regel in den gleichen Materialien und Farben auszuführen.

6) Dachform und Dachneigung

Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen Dachformen und Dachneigungen sind zwingend.

Die Dachneigung bei Hauptgebäuden muß beidseitig gleich sein und der First in der Gebäudemitte verlaufen.

Sattel- und Walmdächer sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m an allen Gebäudeseiten vorzusehen.

7) Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinbauten (Gaupen) sind als Einzel- oder Reihengaupen zulässig, wenn die Dachneigung 38° und mehr beträgt. Sie dürfen in der Summe

8

ihrer Einzelbreiten höchstens 2/5 der gesamten Firstlänge betragen. Dachgaupen dürfen einschließlich ihrer Schleppdächer nur in dem unteren 2/3 der Dachfläche angeordnet werden. In der Deckung sind die Dachgaupen dem Dach anzupassen.

Die Höhe der Dachaufbauten ohne Abschleppung und Giebelstellung darf 1,20 m i. L. nicht überschreiten.

8) Dachfenster

Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster 1/4 der Firstlänge nicht überschreitet.

9) Dacheindeckung

Die Dächer sind in Naturschiefer oder graphitgrauem Asbestschiefer, altfarbenen oder graphitgrauen Tonziegeln bzw. Betondachsteinen einzudecken.

Ausnahmsweise können graphitgraue Asbestzementplatten zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Flachdächer sind mit einer Regenschutzhaut zu versehen und mit hellem Kies abzudecken.

Andere Dachformen und Dachneigungen können zugelassen oder gefordert werden, wenn diese zur Einbindung des Gebäudes aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung, zur Gestaltung besonderer städtebaulicher Situationen oder zur Berücksichtigung besonderer landschaftlicher Belange sinnvoll sind. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

10) Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Bauten mit einer Dachnei-

gung ab 38° zulässig. Die Maximalhöhe der Kniestöcke darf o,75 m, gemessen vo der Oberkante Erdgeschoßdecke bis Oberk te Fußpfette nicht überschreiten.

Konstruktive Drempel und Auflager bis z Höhe von 25 cm sind allgemein zulässig.

Bei Anlegung eines Kniestockes muß die Dachhaut bis auf die festgesetzte Trauf höhe heruntergezogen werden.

11) Einstellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Einstellplätze au dem Baugrundstück anzulegen. Sie sind durch Einbau von Rasengittersteinen (mit Rasen eingesät), Natursteinpflaste Betonverbundsteinpflaster oder Naturste splitt zu befestigen.

Sofern Stellplätze oder sonstige befesti te Flächen mehr als 1oo qm groß sind, sind die durch Anpflanzungen zu gliedern

Stellplätze und Garagenzufahrten können auch als zwei befestigte Streifen im Ra sen ausgeführt werden.

12) Einfriedigungen

Bei Grundstücksteilen zwischen Straße und vorderer Baugrenze oder Baulinie, die nur eine Tiefe bis zu 5 m haben, sind die Vorgärten als durchlaufendes Grünband auszubilden, auf dem kleine Strauchgruppen - nicht höher als o,4o m gepflanzt werden dürfen.

In diesem Falle darf als Einfriedigung nur eine lebende Hecke bis zu einer Höhe von o,6o m gepflanzt und unterhalten werden.

Hat der Grundstücksteil zwischen Straße und vorderer Baugrenze oder Baulinie ein größere Tiefe als 5 m, so dürfen in dem vor der vorderen Baugrenze oder Baulinie

liegenden Grundstücksteil als Einfriedigung Holzlattenzäune, Bretterzäune oder Mauern in Naturstein bzw. Klinkern bis z einer Höhe von o,8o m zugelassen werden.

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

Schilfmatten sind in der Regel unzulässig

13) Stützmauern

Stützmauern sind zulässig, wenn das natürliche Gelände um mehr als o,5o m infolge einer Baumaßnahme abgefangen werden muß.

Niedrigere Böschungen sind grundsätzlich durch Böschungssteine oder geeignete Bepflanzungen zu befestigen.

14) Freiräume

Auf den Grundstücksteilen, die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, dürfen in der Regel weder genehmigungspflichtige noch anzeigepflichtige und anzeigefreie Vorhaben von untergeordneter Bedeutung zugelassen werden. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung und das städtebauliche Gesamtbild nicht nachteilig beeinflußt wird.

Mit der Ausnahme können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

15) Bepflanzung

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist auf Teilen von Baugrundstücken zwischen Straße und vorderer Baugrenze oder Baulinie im Abstand von 2 m von der Straßengrenze mindestens ein heimischer Hochstamm, Laubbaum, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Im übrigen ist der beschriebene Grundstücksbereich

gärtnerisch zu gestalten. Auf den Grund
stücksteilen, die hinter der rückwärti-
gen Baugrenze oder Baulinie liegen, ist
ebenfalls je 15o qm Grundstücksfläche
ein hochstämmiger Baum (Laubbaum) zu
pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume
müssen bei der Anpflanzung eine Höhe vo
mindestens 2 m haben.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 8. 1976 (BGBl 1, S. 2256) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kürten vom 01.02. 1979 aufgestellt worden.

Kürten, den 08.02.1979

Ratsmitglied

Bürgermeister

Gemäß § 2a BBauG wurde dieser Plan in der öffentlichen Bürgeranhörung am 27.03.1979 dargelegt.
Die Einladung wurde öffentlich bekanntgemacht am 20.03.1979

Kürten, den 02.04.1979

Der Gemeindedirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2a (6) des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 8. 1976 (BGBl 1, S. 2256) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kürten vom 02.05. 1979 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Kürten, den 09.05.1979

Ratsmitglied

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 2 a (6) des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 8. 1976 (BGBl 1, S. 2256) in der Zeit vom 16.07.1979 bis 16.08.1979 öffentlich ausgelegen.

Kürten, den 23.08.1979

Der Gemeindedirektor

Dieser Plan ist gemäß § lo des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 8. 1976 (BGBl 1, S. 2256) vom Rat der Gemeinde Kürten am 06.05.1980 als Satzung beschlossen worden.

Kürten, den 26.06.1980

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 11 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 8. 1976 (BGBl 1, S. 2256) mit Verfügung vom 30. 11. 1984 genehmigt worden.

Köln, den 30.11.1984

Kiese

Der Regierungspräsident, im Auftrag

Gemäß § 12 des BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Absatz 2 sowie 155 a Sätze 1 und 2 des BBauG hingewiesen.

Kürten, den

Bürgermeister
