Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet

Nach § 1 (6) BauNVO sind die in den Mischgebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

Nach § 1 (6) BauNVO sind die in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maximale Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Für Gebäude wird die Firsthöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungslinie (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene, natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 wird die Zahl der Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten.

Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche hin zulässig. Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Straßenkante; Dachüberstände sind bis 30 cm an die Straßenkante heran zulässig.

Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartenhaus sowie ein überdachter Sitzplatz als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn dadurch die höchst zulässige Grundfläche, die in der Planzeichnung als Summe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen) festgesetzt ist, nicht überschritten wird.

5. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Leitungstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist für die Trasse des auf den privaten Grundstücken gelegenen Schmutzwasserkanals ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kürten festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

Dachform
Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung und –form gilt für das Hauptdach. Für Garagendächer und Dachgauben sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig.

C. Hinweise

Kampfmittel
Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen sind.

Denkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Rheinisch- Bergische Kreis als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kürten, den 12.03.2009