Textteil +)

zum Bebauungsplan der Gemeinde Kürten Nr. 107

"Im Dürscheider Feld", 1. Änderung

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

Die übrigen zeichnerischen Darstellungen haben nur kennzeichnenden oder nachrichtlichen Charakter.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden auf Grund 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 17.01.1970 (GV.NW 96 - SGV.NW 232), geändert durch Gesetz vom 15.07.1976 (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 21.04.1970 (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. Grundstücksgrößen

Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die mindestens 500 m² groß sind. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn dadurch die Grundlage der Planung und das städtebauliche Gesamtbild nicht nachteilig beeinflußt wird.

2. Höhe der Gebäude
Gebäudeanordnung

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 der Mitte der Frontlänge des Gebäudes zur Straße hin.

Sie muß insgesamt über dem natürlichen Geländeniveau

liegen, und zwar im Mittel 0.15 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,
über Oberkannte 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.

Die Bewilligung einer Ausnahme kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

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 oder Holzverschalung, Gebäudevorsprünge mit heruntergeschleppten Dächern, Verschieferung oder Verbretterung der Giebelwände im Dachbereich). 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 werden.

Die nicht von der Straße einsehbaren Teile 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.

Die Sattel- u. Walmdächer sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 0.50 m an allen Gebäudeseiten vorzusehen.

7. Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinbauten (Gauben) sind als Einzel- oder Reihengauben zulässig, wenn die Dachneigung 38^{o} u. mehr beträgt. Sie dürfen in d. Summe ihr Einzelbreiten höchstens 2/5 der gesamten Firstlänge betragen. Dachgaupen dürfen einschl. 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 beeeinträchtigt 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 auf Grund 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 Dachneigung ab 38^{0} zulässig. Die Maximalhöhe der Kniestöcke darf 0.60 m, gemessen an der Oberkante Erdgeschoßdecke bis Oberkante Fußpfette, nicht überschreiten.

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

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

11. Einstellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Sie sind durch Einbau von Rasengittersteinen (mit Rasen eingesät), Natursteinpflaster, Betonverbundsteinpflaster oder Natursteinsplitt zu befestigen.

Sofern Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mehr als 100 m² groß sind, sind die durch Anpflanzungen zu gliedern.

Stellplätze und Garagenzufahrten können auch als zwei befestigte Streifen im Rasen 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 0.40 m gepflanzt werden dürfen.

In diesem Falle darf als Einfriedigung nur eine lebende Hecke bis zu einer Höhe von 0.60 m gepflanzt und unterhalten werden.

Hat der Grundstücksteil zwischen Straße und vorderer Baugrenze oder Baulinie eine größere Tiefe als 5 m, so dürfen in dem von der vorderen Baugrenze oder Baulinie liegenden Grundstücksteil als Einfriedigung Holzlattenzäune, Bretterzäune oder Mauern in Naturstein bzw. Klinkern bis zu einer Höhe von 0.80 m zugelassen werden.

Als rückwärtige Einfriedigung der Gartengrundstücke voneinander sind hinterpflanzte Drahtzäune, Spriegelzäune, bis 1.20 m Höhe, ferner Hecken jeder Art bis 1.20 m Höhe gestattet.

Schilfmatten sind in der Regel unzulässig.

13. Stützmauern

Stützmauern sind zulässig, wenn das natürliche Gelände um mehr als 0.50 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 vorderen 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 Grundstücksteilen, die hinter der rückwärtigen Baugrenze oder Baulinie liegen, ist ebenfalls je 150 qm Grundstücksflächen ein hochstämmiger Baum (Laubbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen bei der Anpflanzung eine Höhe von mindestens 2 m haben.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1976 (BGBl 1, S. 2256) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kürten vom 9. 10. 1980 aufgestellt worden.

Kürten, den

Bürgermeister

Gemäß § 2a BBauG wurde dieser Plan in der öffentlichen Bürgeranhörung am 27. 3. 1979 dargelegt.
Die Einladung wurde öffentlich bekanntgemacht am 19. 3. 1979

Kürten, den 8. 2. 82

i.A.

Der Gemeindedirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2a (6) des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1976 (BGBl 1, S. 2256) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kürten vom 19 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Kürten, den 8. 2. 82

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1976 (BGBl 1, S. 2256) in der Zeit vom 20. 11. 1980 bis 22. 12. 1980 öffentlich ausgelegen.

Kürten, den 8. 2. 82

i.A.

Der Gemeindedirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1976 (BGBl 1, S. 2256) vom Rat der Gemeinde Kürten am 21. 7. 1981 als Satzung beschlossen worden.

Kürten, den 8. 2. 82

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser ~~Plan~~ Text ist gemäß § 11 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1976 (BGBl 1, S. 2256) mit Verfügung vom 10.05.1981 unter einer Auflage genehmigt worden.

Köln, den 11.05.1982,

Der Regierungspräsident, im Auftrag

Gemäß § 12 des BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 16. 12. 1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 sowie 155 a Sätze 1 und 2 des BBauG hingewiesen.

Kürten, den 22. 12. 1982

Bürgermeister

Die gestalterischen Festsetzungen gem. § 1o3 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.o1.197o (GV NW S. 96) des zweiten Gesetzes zur Änderung der BauO NW vom 15.o7.1976 (GV. NW. S. 274) und des ersten Funktionalreformgesetzes vom 11.o7.1978 (GV. NW. S. 29o) ist mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Bergisch Gladbach, den 13.o9.1982

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde

Im Auftrag:

Krämer

DER OBERKREISDIREKTOR BERGISCH-GLADBACH als untere staatl. Verw. Behörde