Textliche Festsetzungen
zur
2. förmlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes B 1 (Bechen-Pohl)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (4. Gartenbaubetriebe/ 5. Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Stellplätze (überdacht oder nicht überdacht) sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand bis zu 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Als Ausnahme kann im Vorgartenbereich ein weiterer Stellplatz zugelassen werden.

Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze von mindestens 1,50 m einhalten.

III. Überbaubare und nicht überbaubare 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 2,0 m für einzelne Bauteile (Gebäudevorsprünge bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers), wenn die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden.
   b) Für die 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 sind ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachter Sitzplatz sowie ein Wintergarten

(Gesamtvolumen bis 30 cbm) zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, wenn die Geländeneigung mehr als 5 Grad beträgt. Eine zweite Stützmauer ist erst in einem Abstand von mindestens 2,0 m zulässig.

4. Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,60 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

IV. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 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.

V. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je Grundstück ist auf der der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite mindestens ein Laubbaum entsprechend der untenstehenden Pflanzliste 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.

Zur Gestaltung der Gärten und Grünflächen ist das Pflanzen von Nadelgehölzen außer der Eibe ausgeschlossen. Es sollen nur standortgerechte Bäume und Sträucher, vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Liste, gepflanzt werden.

Pflanzliste der zu empfehlenden Bäume und Sträucher im Rahmen der Pflanzvorgaben nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

Bäume:

Eibe
Esche
Espe
Hainbuche
Winterlinde
Obstbäume
Salweide
Sandbirke
Schwarzerle

Sträucher:

Beerensträucher
Faulbaum
Haselnuß
Holunder
Hundsrose
Kreuzdorn
Laubgehölzhecken (z.B. Buche, Weißdorn, Schlehe, Gemeiner Liguster, Stechpalme)

Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Walnußbaum

Mispel
Pfaffenhütchen
Schlehe
Gewöhnlicher Schneeball
Stechpalme
Weißdorn

Stauden:

Grundsätzlich sind alle Arten zulässig.

VI. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1. Bei von der Straße abfallendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudekante nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

2. Bei von der Straße ansteigendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudekante nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Eine Überschreitung dieser Höhe kann zugelassen werden, wenn die gemittelte Firsthöhe der Nachbargebäude nicht überschritten wird oder die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudekante mehr als 0,50 m unter der an dieser Stelle angrenzenden Fahrbahnoberkante liegen würde.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Dachform

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt. Für Garagendächer und Dachgauben sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig.

II. Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Schlepp- oder Satteldach auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen mindestens jeweils 1,0 m betragen.

III. Doppelhäuser

Die Fassade, die Dacheindeckung und die Dachneigung ist bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.

IV. Mülltonnen

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

V. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. In den anderen Bereichen sind als Einfriedungen Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Kürten, den 28.06.1995