

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 BauNVO darf die Grundflächenzahl 0,4 betragen.

Firsthöhen

- Die Festsetzung erfolgt als Höhe über NHN (Normalhöhennull). Die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes gilt als obere Grenze.

- Kamine, Antennen und ähnliche technische Bauteile dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

1.3 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,5 Meter überschreiten.

1.3.2 Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

1.4 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen gemäß Landesbauordnung als Bestandteile des Bebauungsplanes)

(§ 89 BauO NRW (2018) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.4.1 Dachform

Es werden neben Satteldächern auch Flachdächer zugelassen.

2. Hinweise

2.1 Artenschutz

Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

2.2 frühere Planungen und Festsetzungen

- Diese Planung ersetzt die 3. Förmliche Änderung des Bebauungsplanes 25 (Kürten), welcher am 15.03.1988 vom Rat der Gemeinde Kürten beschlossen wurde.

- Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes 25 (Kürten) gefassten gestalterischen sowie textlichen Festsetzungen finden keine Anwendung.