

# Bebauungsplan 62 - Kuckucksweg - der Gemeinde Odenthal

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 62 - Kuckucksweg -

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB vom 01.01.1998 (BGBl. S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung zum Bebauungsplan 62 - Kuckucksweg -

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen



- Die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche ist frei.
- In den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Die Länge der Zufahrt zur öffentlichen Straße für Garagen und Carports muss mindestens 5 m betragen. Der seitliche Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen muss mindestens 3 m betragen.

### Grundstücksgrößen

Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 400 qm festgelegt.

### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Im Plangebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,30 beschränkt.

### Höhenlage baulicher Anlagen

- In ebenem Gelände darf die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über natürlichem Gelände liegen.
- Bei von der Straße abfallendem Gelände darf die fertige Fußbodenoberkante des Untergeschosses in der Mitte der straßenabgewandten Gebäudekante nicht mehr als 0,30 m über natürlichem Gelände liegen.
- Bei von der Straße ansteigendem Gelände darf die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses in der Mitte der straßenabgewandten Gebäudeseite nicht mehr als 0,50 m über natürlichem Gelände liegen.
- Anschüttungen zur Geländemodellierung sind zulässig.

### First- und Traufhöhen

Für die Gebäude werden folgende First- und Traufhöhen als Höchstgrenze festgesetzt:

Firsthöhe = max. 8,00 m über Erdgeschoss - Fertigfußbodenhöhe  
Traufhöhe = max. 4,00 m über Erdgeschoss - Fertigfußbodenhöhe

### Stützmauern

Stützmauern dürfen erstellt werden, wenn ihre konstruktive Notwendigkeit zur Erstellung des Gebäudes im Einzelfall nachgewiesen werden kann.

### Gebäude

2 WE Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### Stellplätze

Pro Wohnung sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

### Gestalterische Festsetzungen

- Dachform**  
Für die Wohngebäude sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 40° zulässig. Garagen und Dachgauben können auch andere Dachformen aufweisen.
- Dachgauben**  
Dachgauben sind zulässig mit einer Einzellänge von max. 2,50 m. Die Dachgauben dürfen in Summe ihrer Einzellängen nicht mehr als 1/2 der Traufhöhe einer Dachseite betragen.

### Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen und im Vorgartenbereich (bis Vorderkante Wohngebäude) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

In den anderen Bereichen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Mauern sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

### Ausnahmen

In begründeten Fällen kann die Gemeinde in Verbindung mit der Baugenehmigung Ausnahmen gemäß § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulassen, hinsichtlich:

- Der Zulassung von nicht vorgesehenen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Der geringfügigen Änderungen von Grenzen der Verkehrsflächen
- Der Überschreitung der Baugrenze bis zu 2,00 m für einzelne Bauteile (Erker, Vor- und Rücksprünge der Gebäude)
- Der Zufahrtslänge zur öffentlichen Verkehrsfläche für Carports

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Kollektoren/Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig.

### Geh- und Radweg



Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg ist öffentlich.

### Grünordnung

1. **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
In dem gemäß der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich sind die vorhandenen Bäume und Sträucher gemäß der Festlegungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### 2. Anpflanzungen

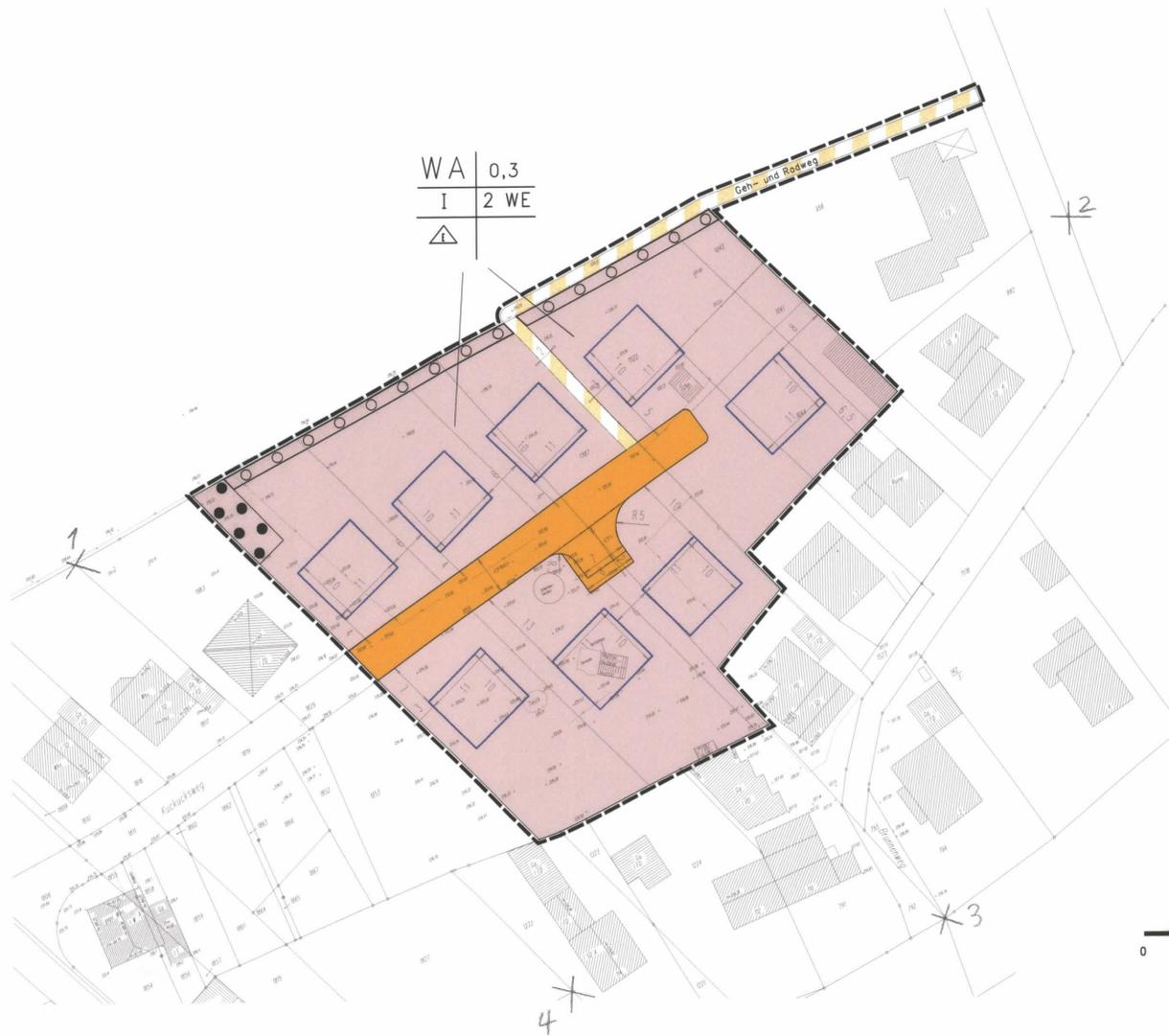
Auf den Flächen für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB ist gemäß der Festschreibungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages je eine dichte Schnitthecke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Baugrundstücken nördlich der Planstraße ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a je ein Obstbaum oder Baum 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### Externer Ausgleich

Für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß der Festschreibungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes steht das Grundstück Gemarkung Odenthal, Flur 15, Flurstücksnummern 414/179 und 359/179 zur Verfügung.

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen regelt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.



### VERFAHRENSVERMERKE

1 Dieser Plan wurde gemäß § 1 (3) und § 2 (4) des Baugesetzbuches am 24.07.2003 zur Aufstellung beschlossen.  
Odenthal, den 25.07.2003

gez. Maubach  
Bürgermeister

gez. Mettig  
Mitglied des Rates

2 Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Planungsausschusses der Gemeinde Odenthal vom 06.11.2003 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.  
Odenthal, den 27.11.2003

gez. Maubach  
Bürgermeister

gez. Mettig  
Mitglied des Rates

3 Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.12.2003 bis 04.02.2004 öffentlich ausgelegt.  
Odenthal, den 05.02.2003

gez. Maubach  
Bürgermeister

4 Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Odenthal am 11.03.2004 als Satzung beschlossen worden.  
Odenthal, den 12.03.2003

gez. Maubach  
Bürgermeister

gez. Mettig  
Mitglied des Rates

5 Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 des Baugesetzbuches ist am 23.04.2004 erfolgt.  
Odenthal, den 26.04.2004

gez. Maubach  
Bürgermeister

DS

### RECHTSGRUNDLAGEN

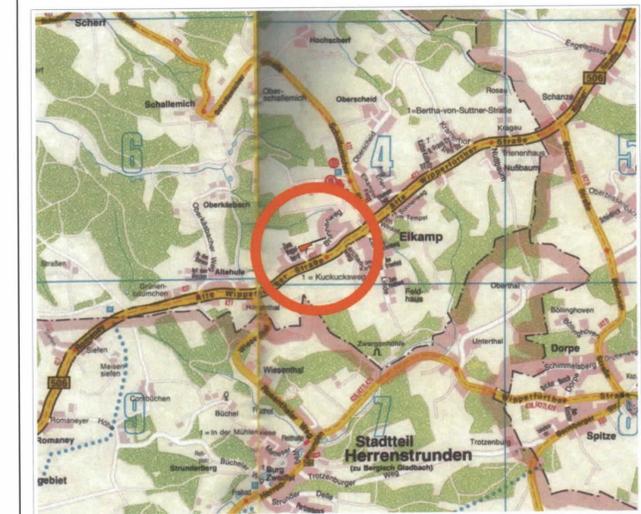
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

## Bebauungsplan 62 - Kuckucksweg - Gemeinde Odenthal

### Planfassung



Übersichtskarte im Maßstab 1:20.000

Projekt: BP "Kuckucksweg"  
Datum: 30.03.04  
Projektnummer: 0161 10  
Version: Entwurf - 13.06.03  
Entwurf - 11.09.03  
Entwurf - 30.06.03  
Planfassung

PLANWerk Ingenieurbüro  
für Städtebau und Projektentwicklung  
Kölner Straße 53 | 41539 Dormagen  
Tel: 02133/97 75 86-87 | Fax: 02133/97 75 86  
E-Mail: planwerk.dormagen@t-online.de