

# Bebauungsplan 62 - Kuckucksweg - der Gemeinde Odenthal

## 1. Änderung



### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 62 -Kuckucksweg- 1. Änderung

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 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 Straße für Garagen, Carports und Nebenanlagen muss mindestens 3 m betragen.
- Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### Grundstücksgrößen

Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 400 qm festgelegt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,30 beschränkt.

Das Kellergeschoss (Untergeschoss) ist als Vollgeschoss zulässig, wenn dies bedingt durch das natürliche Gelände vorgegeben ist.

#### 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 straßenzugewandten 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 konstruktive Notwendigkeit zur Erstellung des Gebäudes im Einzelfall nachgewiesen werden kann.

#### Gebäude

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

#### Stellplätze

Pro Wohnung sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

#### Gestalterische Festsetzungen

- Dachform**  
Für die Wohngebäude sind Satteldächer und Krüppelwalddächer 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 Trauflänge 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 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

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

- Anpflanzungen**  
Auf den Flächen für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB ist gemäß der Festlegungen 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 Festlegungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes steht das Grundstück Gemarkung Oberodenthal, Flur 15, Flurstücksnummern 414/179 und 359/179 zur Verfügung.

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen regelt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

### Übersicht Maßstab 1 : 5.000



## GEMEINDE ODENTHAL

Gemarkung Oberodenthal Flur 10  
Maßstab 1 : 500

### Bebauungsplan Nr. 62 -Kuckucksweg- -1. Änderung-

Planbereich: „Odenthal“

Inhalt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 1 in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung NW (BauO NW).

#### VERFAHRENSVERMERKE

1 Dieser Plan wurde gemäß § 1 (3) und § 2 (4) des Baugesetzbuches am 17.04.2008 zur Aufstellung beschlossen.

Odenthal, den 18.04.2008

Bürgermeister Mitglied des Rates

2 Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Planungsausschusses der Gemeinde Odenthal vom 17.04.2008 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Odenthal, den 18.04.2008

Bürgermeister Mitglied des Rates

3 Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.05.2008 bis 05.06.2008 öffentlich ausgelegt.

Odenthal, den 06.06.2008

Bürgermeister

4 Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Odenthal am 17.06.2008 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.

Odenthal, den 18.06.2008

Bürgermeister Mitglied des Rates

5 Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 des Baugesetzbuches ist am 20.06.2008 erfolgt.

Odenthal, den 23.06.2008

Bürgermeister

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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. 1991 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. 886) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
  - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28.08.1999 (GVNRWS.516)
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.