



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 66 - (Bezeichnung)- Kursieferer Straße, Odenthal**  
 Gemäß §9 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- §1 Art der zulässigen Nutzungen:**  
 Es sind nur Wohngebäude zulässig.
- §2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**  
 1. Die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche ist frei.  
 2. In den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig. Die Länge der Zufahrten von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,00m betragen. Der seitliche Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen muß mindestens 3,00m betragen.  
 3. Die in § 6(7) BauNVO genannten Bauteile (wie Erker, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen nach den dortigen Vorgaben außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- §3 Grundstücksgrößen:**  
 Für die Baugrundstücke ist eine Mindestgröße von 440m<sup>2</sup> festgelegt.
- §4 Maß der baulichen Nutzung:**  
 Für alle Baugrundstücke des Bebauungsplanes gilt eine Grundflächenzahl von 0,4.
- §5 Höhenlage baulicher Anlagen und neue Geländehöhen:**  
 1. Ausgangspunkt des neu festgesetzten Geländeprofiles für die Baugrundstücke sind die vorhandenen Anschlußhöhen an die Nachbarparzellen entlang der Meßpunkte 1-18, 26-30 und 31-35 im rückwärtigen Bereich, sowie die Höhenlage der neuen Planstraße im vorderen Bereich. Aus der Interpolation dieser Höhenpunkte ergibt sich das neue Geländeprofil.  
 2. Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung zulässig.  
 3. Die im Bebauungsplan festgesetzten EFH-Angaben (OK Erdgeschoss-Fertigfußboden) dürfen bis zu 0,50m abweichen.
- §6 First- und Traufhöhen:**  
 Für die Gebäude werden folgende First- und Traufhöhen\* als Höchstgrenzen festgesetzt:  
 Firsthöhe: max. 8,50m über Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe  
 Traufhöhe: max. 4,00m über Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe  
 Für die beiden nördlich ausgewiesenen überbaubaren Flächen (Kursieferer Straße / Ecke Erschließungsstraße) wird die Traufe auf max. 3,20m und die Firsthöhe auf max. 7,70m über Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe festgesetzt.  
 \*Traufhöhe = Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut
- §7 Stützmauern:**  
 Stützmauern sind in begründeten Ausnahmefällen bis zu einer Höhe von 1,00m, jedoch nicht entlang der Messpunkte 26, 31, 32, 33 und 34, zulässig.
- §8 Gebäude:**  
 Es sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.  
 (§9 Abs. 1 (2,8)).  
 Für die beiden nördlich ausgewiesenen überbaubaren Flächen (Kursieferer Straße / Ecke Erschließungsstraße) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf eine Wohnung festgesetzt.
- §9 Stellplätze:**  
 Pro Wohnung sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Der zweite Stellplatz muß hierbei unabhängig von der Garagenzufahrt erstellt werden. Bei Gebäuden mit zwei Wohneinheiten muß mindestens einer der beiden zusätzlichen Stellplätze unabhängig von der Garagenzufahrt erstellt werden.
- §10 Gestalterische Festsetzungen:**  
 1. Dachform:  
 für die Wohngebäude sind Sattel-, Pult- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig.  
 2. Dachgauben:  
 Dachgauben sind zulässig mit einer Einzellänge von max. 2,00m.  
 Die Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Einzellängen nicht mehr als die Hälfte der Traufhöhe einer Dachseite betragen.  
 3. Für Garagendächer und Dachgauben sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung und Dachform zulässig.  
 4. Zwerggiebel sind bis max. 1/3 der Traufhöhe zulässig.
- §11 Einfriedungen:**  
 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 80cm zulässig. In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Mauern sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Die Grundstücke östlich der Erschließungsstraße dürfen in rückwärtig erstellten Einfriedungen zum Schutz der Landschaft keine Tore erhalten. Ausnahmeweise sind Einfriedungen auf notwendigen Stützmauern zulässig.
- §12 Ausnahmen:**  
 In begründeten Fällen kann die Gemeinde in Verbindung mit der Baugenehmigung Ausnahmen gemäß §31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulassen hinsichtlich:  
 1. der Zulassung von nicht vorgesehenen Ver- und Entsorgungsleitungen  
 2. der geringfügigen Änderungen der Grenzen von Verkehrsflächen  
 3. der Überschreitung der Baugrenze mit einzelnen Gebäudeteilen Hauptbaukörper bis zu 2,00m (z.B. Vor- und Rücksprünge)  
 4. der Zufahrtslänge zur öffentlichen Verkehrsfläche für Carports und Garagen von mind. 4,00m bei gleichzeitigem automatischen Garagentrieb.
- Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Kollektoren und Photovoltaikmodule) sind grundsätzlich zulässig.

**§13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**  
 Es wird vom Erschließungsstraßenbereich eine an den Bebauungsplan angrenzende Fläche in Anspruch genommen, welche auch für die Versickerung des Regenwassers von Straße und Gebäuden herangezogen wird. Auf dieser Fläche werden Ausgleichspflanzungen gemäß des landschaftspflegerischen Fachbeitrages von Frau Dipl.-Ing. Yvonne Gockemeyer durchgeführt.

**Hinweis:**  
 Weiter zu beachten sind:  
 Umweltbericht (Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer vom 09.05.2008)  
 Landschaftspflegerischer Begleitplan (Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer vom 09.05.2008)  
 Hydrologisches Gutachten (Büro Fülling, Wuppertal, vom 08.06.2008)  
 Erläuterungsbericht zur Niederschlagswasserbeseitigung (Ingenieurbüro Schödel)

Bei Auffinden von Bombenbildungsgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Dieser Textteil ist gemäß § 1 (3) und § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) durch Beschluß des Planungsausschusses der Gemeinde Odenthal vom 23.09.2008 aufgestellt worden.

Odenthal, den 25. Mai 2007  
 (Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Dieser Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom Rat der Gemeinde Odenthal am 23.09.2008 beschlossen worden.

Odenthal, den 24. September 2008  
 (Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Die Bekanntmachung, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist am 19.10.2008 erfolgt.

Odenthal, den 13. Oktober 2008  
 (Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 66, Kursieferer Straße - Gemarkung Odenthal, Flur 2**

**PLANUNTERLAGE**  
 Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.  
 Köln, den 07.07.2008  
 gez. Dübber  
 Öffentlich bestellter  
 Vermessungsingenieur

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.  
 Köln, den 07.07.2008  
 gez. Dübber  
 Öffentlich bestellter  
 Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Köln, den 07.07.2008  
 gez. Dübber  
 Öffentlich bestellter  
 Vermessungsingenieur

Plananfertigung:  
**VARIA**  
 BAUPLANUNG, HAUSBAU UND  
 IMMOBILIENVERMITTLUNG  
 GMBH & CO. KG  
 Burscheider Straße 384  
 51381 Leverkusen  
 Tel.: 02171 / 33 08 1  
 Fax.: 02171 / 33 31 2

**VERFAHREN**  
 Dieser Plan ist gemäß §2(1) BauGB durch Beschluß des Planungsausschusses vom 24.05.2007 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 (1) BauGB am 22.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Odenthal, den 26.06.2007  
 gez. Maubach  
 Bürgermeister  
 gez. Maubach  
 Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB hat am 09.08.2007 stattgefunden.  
 Odenthal, den 10.08.2007  
 gez. Maubach  
 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.06.2007 zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Odenthal, den 18.06.2007  
 gez. Maubach  
 Bürgermeister

Der Entwurf hat gemäß §3(2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses am 06.12.2007 vom 02.01.2008 bis 08.02.2008 öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am 14.12.2008 gemäß §3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Odenthal, den 12.02.2008  
 gez. Maubach  
 Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung:  
**VARIA**  
 BAUPLANUNG, HAUSBAU UND  
 IMMOBILIENVERMITTLUNG  
 GMBH & CO. KG  
 Burscheider Straße 384  
 51381 Leverkusen  
 Tel.: 02171 / 33 08 1  
 Fax.: 02171 / 33 31 2

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2008 von der Offenlegung benachrichtigt worden.  
 Odenthal, den 29.01.2008  
 gez. Maubach  
 Bürgermeister

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Odenthal am 23.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Odenthal, den 24.09.2008  
 gez. Maubach  
 Bürgermeister  
 gez. Maubach  
 Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 (3) BauGB am 10.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Odenthal, den 13.10.2008  
 gez. Maubach  
 Bürgermeister  
 gez. Maubach  
 Ratsmitglied

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen. Ihm ist eine Begründung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigelegt.

Maßstab 1:500  
 Stand: Juli 2008

**LEGENDE**

**LINIEN / SCHRAFFUREN**  
 - Baulinie  
 - Baugrenze  
 - geplante Flurstücksgrenze nachrichtlich bestehende Flurstücksgrenze  
 - Planabschnittsgrenze  
 - B-Planbegrenzungslinie  
 - Grenze zum Landschaftsschutzgebiet  
 - Grenze des Flächenutzungsplanes  
 - Begrenzung zwischen Nutzungsarten  
 - planter Abbruch nachrichtlich einzutragende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

**PUNKTE / SYMBOLE**  
 P öffentliche Parkfläche  
 S Spielfeld  
 F Fußweg  
 WR reines Wohngebiet  
 II zulässige Anzahl der Vollgeschosse  
 o / g Bauweise: offen / geschlossen  
 SD Satteldach  
 PD Pultdach  
 ZD Zeltedach  
 LB geschützte Landschaftsbestandteile  
 E nur Einzelhäuser zulässig  
 D nur Doppelhäuser zulässig  
 H nur Hausgruppen zulässig

**Art der Nutzung**  
 Gebäude-typ Geschoss-igkeit Nutzungsschablone  
 GRZ Bau-weise  
 Dach-form Dach-neigung

**Flächen**  
 priv. Fläche für Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen  
 priv. private Grünfläche  
 öffentliche Grünfläche  
 öffentliche Verkehrsfläche  
 reines Wohngebiet  
 Fläche zur Regenwasserversickerung der versiegelten Flächen des Plangebietes  
 vorhandene Bebauung

Alle Höhenangaben beziehen sich auf NHN

**AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE**

