In diesem Textteil der Satzung gehört eine zeichnerische Darstellung

Blatt 2

Textteil zum Bebauungsplan 005

Für die Ausführung des Bebauungsplanes 005 gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Nutzung

Die lt. BauNVO § 3 Abs. 3 vom 22.6.1962 (BGBl. I S. 429) im reinen und allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen.
Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Gebäude

2.1 Sockelhöhen

Die höchst zulässigen Sockelhöhen (Abstand zwischen Höhe Hinterkante Gehweg - gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte - und Oberkante Erdgeschoßfußboden) betragen sowohl bei der 1- als auch der 2-geschossigen Bebauung 0,30 m.

2.2 Traufhöhe

Die höchst zulässigen Traufhöhen (die Traufhöhe ist der Abstand zwischen festgelegter Sockelhöhe und Oberkante sichtbarer Traufkante) betragen bei

1-geschossiger Bebauung mit Drempel	max. 3,50 m
1-geschossiger Bebauung ohne Drempel	max. 3,25 m
2-geschossiger Bebauung	max. 6,00 m.

2.3 Außenwände

Putzflächen sind ausgeschlossen. Es wird eine äußere Verblendung in Ziegelmauerwerk vorgeschrieben. Farbe und Format hierfür werden vom Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth bestimmt. Bei der Ausführung von Glasbauwänden sind farbige Glasbausteine nicht zugelassen. Die Formate der Glasbausteine werden im Einzelfall vom Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth vorgeschrieben. Farbgebung und Material der übrigen, äußerlich sichtbaren Fassadenteile (Fenster, Türen, Gesimsbänder, Brüstungselemente und Brüstungen von Loggien und Außengängen) werden ebenfalls durch das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth im einzelnen festgelegt. Vordächer über Hauseingängen, Wind- und Sichtschutzblenden sowie Balkonverkleidungen dürfen nicht aus grellfarbigen Materialien hergestellt werden. In Zweifelsfällen entscheidet das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth.

2.4 Dachform

Satteldach bzwl Flachdach gem. Ausweisung des Bebauungsplanes.

2.5 Dachmaterial bei Steildächern

Sämtliche Dächer, mit Ausnahme der Flachdächer, müssen mit dunklen Dachziegeln (gebranntes Material) oder dunklen Dachsteinen (Beton) gedeckt werden.

Aneinandergebaute Hausgruppen oder Doppelhäuser sind stets einheitlich mit dem gleichen Material zu decken. Das für die jeweilige Hausgruppe bzw. Doppelhaus zu verwendende Material bestimmt das Bauordnungsamt.

2.6 Drempel

Nur bei mind. 45° Dachneigung zulässig, bis max. 0,75 m.

2.7 Dachaufbauten

Nur bei mind. 45° Dachneigung zulässig. Abstand von Giebelkante mind. 1,5 m max. Höhe, über fertiger Dachhaut 1,10 m. Bei 2-geschossigen Reihenhäusern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

2.8 Dachüberstände

Dachüberstände bis max. 0,50 m.
Bei den Teppichhäusern ist an den Baulinien kein Dachüberstand zulässig. In Zweifelsfällen entscheidet das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth.

2.9 Schornsteine

Schornsteine müssen am First aus dem Baukörper treten. Ausnahmen sind nur bei besonders gestalteten Kaminen für offenes Feuer zulässig. Schornsteinaufsätze sind nur mit Zustimmung des Bauordnungsamtes der Gemeinde Hürth zulässig.

2.10 Doppelbauten und Reihenbauten

Aneinandergereihte Bauten und Doppelbauten müssen gleiche Gestaltung haben. Es muß sichergestellt sein, daß der Nachbar in gleicher Form anbaut.

3. Nebengebäude

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4. Antennen

Bei Gebäuden mit Steildächern sind Außenantennen unzulässig. Die Antennen sind auf dem Dachboden unterzubringen.
Die Gebäude mit Flachdächern müssen an die im Plan bezeichnete Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden. Gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit § 70 BauO NW ist die Fläche als Gemeinschaftsanlage für eine Gemeinschaftsantenne ausgewiesen. Das Bauordnungsamt der Gemeinde regelt die Herrichtung und Benutzung.

5. Garagen

Garagen sind massiv auszuführen. Bei Garagengruppen sind die äußeren Wände in gleichartigem Klinker zu gestalten. Die Vorplätze sind außer den Fahrspuren zu begrünen, mit Ausnahme bei den Garagen für die 2-geschossigen Reihenhäuser. Tiefgaragen sind unzulässig. Die Garagen dürfen höchstens bis 0,50 m

unter Geländeoberkante liegen. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Zufahrten dürfen nicht durch Tore oder sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche unmöglich machen, abgeschlossen sein. Ausnahmen bestehen bei den Gemeinschaftsanlagen, für die eine Zufahrt an gekennzeichneter Stelle vorgesehen ist.
Dachform: Flachdach, Dachneigung 5° (Altgradteilung).

6. Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, Zufahrten und Mauern

Einstellplätze für die 1-geschossigen Teppichhäuser sowie 2-geschossigen Reihenhäuser sind als Garagen innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche herzustellen.
Gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit § 70 BauO NW werden die vor den Garagen liegenden Flächen als Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Zufahrten sowie für die Anlagen einer Sockelmauer ausgewiesen. Das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth bestimmt, wann und in welchem Umfang diese Anlagen herzustellen sind und regelt ihre Herrichtung, Benutzung, Beleuchtung und Reinigung.

7. Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter

Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter sind innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche herzustellen. Gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit § 70 BauO NW sind die Flächen als Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter ausgewiesen. Das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth bestimmt, wann und in welchem Umfeng diese Anlagen herzustellen sind und regelt ihre Herrichtung, Benutzung, Beleuchtung und Reinigung.

8. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Vorgarten, private Grünfläche

Die im Plan als private Grünfläche (Vorgarten) farbig dargestellten Flächen sind außer den Hauseingangswegen und Fahrspuren zu den Garagen mit Rasen einzusäen.
Sträuche und Bäume sind zulässig. Hecken bis zu max. 0,50 m Höhe sind ebenfalls zulässig.
Mauern und Zäune, gleich welcher Höhe sind im privaten Grün (Vorgarten) unzulässig. Die im Plan dargestellten Sichtflächen (Sichtdreiecke) an den Straßenkreuzungen und -einmündungen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.

10. Einfriedigungen und sonstige Grundstücksabgrenzungen außerhalb der Vorgärten

Seitliche Einfriedigungen sind einheitlich als 1,30 m hohe Maschendrahtzäune mit Metallpfosten auszuführen. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen entlang den Wohnwegen sind einheitlich als 1,30 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. Für die 1- und 2-geschossigen Häuser

entlang der Gernotstraße (Parzellen 512 - 521) ist die Einfriedigung 1,00 m von Hinterkante Gehweg als 1,30 m hoher Maschendrahtzaun mit Metallpfosten auszuführen. Die Freiflächen zwischen Gehweg und Einfriedigung sind mit Strauchwerk o.ä. zu begrünen.
An rückwärtigen Terrassen sind Sichtschutzwände zulässig. Die Wände müssen 2,00 m hoch sein, die Tiefe darf, vom Gebäude gemessen, höchstens 3,50 m betragen. Die Sichtschutzwände sind massiv im gleichen Material wie die Außenflächen der Gebäude oder in Holz auszuführen.