

T e x t t e i l  
zum Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde  
K i r c h h e i m

---

Art der baul.  
Nutzung

Gemäß § 3 (4) und 4 (4) der Baunutzungsverordnung sind bei den ein- und zweigeschossigen Bauten nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Im reinen Wohngebiet sind die gemäß § 14 (1) möglichen Nebenanlagen nicht gestattet.

Garagen

Die Einordnung der Garagen, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan, gilt nur nachrichtlich. Kellergaragen sind nicht zugelassen.

Maß der baul.  
Nutzung

Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Angabe der Anzahl der Vollgeschosse und durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan bestimmt. Die in der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.

- Geschoßzahl** Die im Bebauungsplan festgelegte Geschoßzahl ist zwingend.
- Kniestöcke** Kniestöcke sind nur bei den Bauten mit Satteldächern, deren Dachneigung zwischen  $46^{\circ}$  und  $50^{\circ}$  liegt, zulässig, und zwar nur bis zu einer Höchsthöhe von 0,75 m, gerechnet von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Unterkante Sparren. Die Dachfläche muß bei Anwendung eines Kniestocks soweit heruntergezogen werden, daß die Traufe mindestens in gleicher Höhe mit Oberkante Dachgeschoßfußboden liegt.
- Stellung der Bauten** Die grundsätzliche Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan, ist zwingend.
- Anzahl der Bauten** Die Anzahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten ist nicht verbindlich.
- Parzellierung** Die im Bebauungsplan eingetragene Parzellierung ist nicht verbindlich, sondern nur als Richtlinie anzusehen.

- Sockelhöhe** Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bergseitig im Mittel nicht höher als 0,45 m über Terrain liegen.
- Dachformen** Im Gebiet des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung statthaft
- Einhüftige Bauten sind nicht zugelassen.
- Dachneigung** Die vorgeschriebenen Dachneigungen sind im Plan durch Signatur festgelegt.
- Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- Dachaufbauten** Dachaufbauten (Gaupen) sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen  $46^{\circ}$  und  $50^{\circ}$  zulässig. Die Länge aller Gaupen einer Dachfläche darf zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gesamttraufenlänge dieser Dachfläche betragen. Ferner darf die Gaupe, einschl. des Schleppdaches, nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gaupen, ohne Abschleppung, darf 0,90 m nicht überschreiten.

Vorgärten,  
Einfriedigungen

Bei den Grundstücken, bei denen gemäß den Signaturen des Bebauungsplanes Vorgärten anzuordnen sind, muß die Abgrenzung der Vorgärten entlang der Straße, d.h. entlang der Begrenzungslinie, mit Kantensteinen oder mit Mauern bis 0,40 m Höhe ohne Aufsätze, oder mit Hecken bis 0,50 m Höhe, jeweils gerechnet über Straßenniveau, erfolgen.

Die Vorgärten müssen als durchlaufendes Grünband ausgebildet werden. Die Abgrenzung der Vorgärten voneinander darf nicht über 0,40 m Höhe hinausgehen.

Bei den Vorgärten dürfen höhere Einfriedigungen nur rückwärtig, von Baukörper zu Baukörper, entlang den Baulinien, errichtet werden. Diese Einfriedigungen, sowie alle übrigen Einfriedigungen außerhalb der Vorgärten, entlang der Grundstücksgrenzen, sind als Zäune bis 1,20 m Höhe oder als Hecken zugelassen. Zäune und Gitter entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen keine aufrechtstehenden Spitzen, Stachel draht oder sonstige, die Passanten gefährdenden Ausführungen, aufweisen.

**Bauweise**

Gemäß § 23 (2) der Baunutzungsverordnung kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß vor oder hinter die Baulinie gestattet werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze kann gemäß § 23 (3) der Baunutzungsverordnung gestattet werden.

**Freiräume**

In den Freiräumen außerhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen auch keine Nebengebäuden wie Schuppen, Gartenlauben o.a. errichtet werden.

**Ausnahmen**

Ausnahmsweise können im Verlauf der Baulinien auch Mauern bis 1,20 m Höhe zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der Planungsbeauftragte



Architekt BDA  
Städteplaner

Dieser Textteil ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kirchheim vom 18.3.64 aufgestellt worden.

Kirchheim, den 5.8.1965

*Schmitz*  
Bürgermeister



*Kamm Pflanz*  
Mitglied des Rates

Dieser Textteil hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) in der Zeit vom 1.3.1965 bis 31.3.1965 öffentlich ausgelegen.

Kuchenheim, den 5.8.1965

*Amtdirektor*  
Amtdirektor

Dieser Textteil ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl S.341) vom Rat der Gemeinde Kirchheim am 2.6.65 als Satzung beschlossen worden.

Kirchheim, den 05. AUG. 1965

*Schmitz*  
Bürgermeister



*Kamm Pflanz*  
Mitglied des Rates

Dieser Textteil ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) mit Verfügung vom 30.11.65 genehmigt worden.

Köln, den 30.11.65

Der Regierungspräsident

*Im Auftrag:*  
*Alexanderhoff*

Diese Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) ist vom 14.2. bis 29.3.66 erfolgt.

Kirchheim, den 30.3.1966

*Schmitz*  
Bürgermeister

