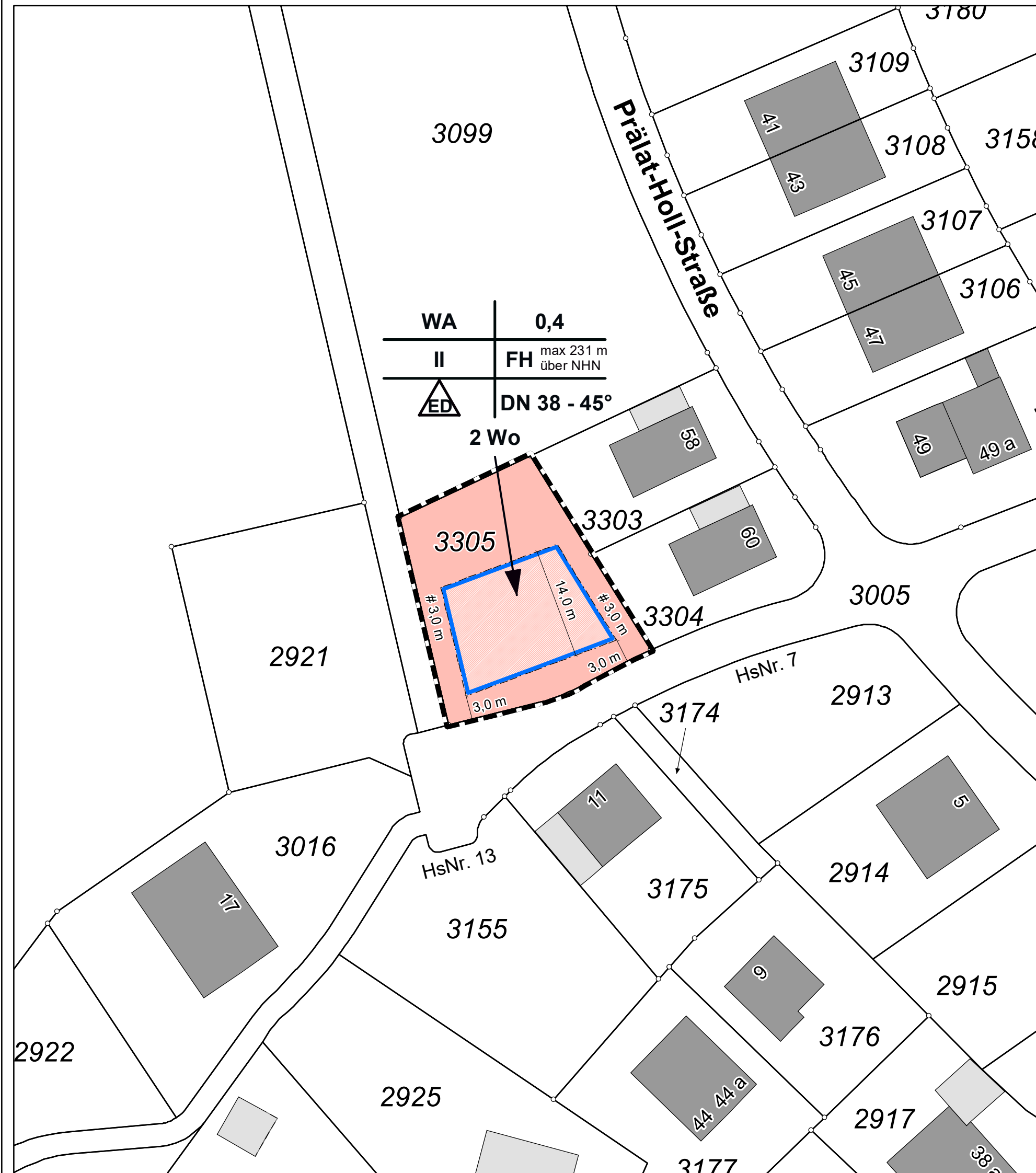


# Bebauungsplan 10b (Biesfeld West); 19. Änderung



## A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)  
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-18 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Grundflächenzahl 0,4.

#### 2.2 Firsthöhen

Die Festsetzung erfolgt als Höhe über NHN (Normalhöhennull). Die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes gilt als obere Grenze. Kamine, Antennen und ähnliche technische Bauteile dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

#### 3.1 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,5 Meter überschreiten. Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

#### 3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m einhalten.
- Überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Bordsteinkante; Dachüberstände müssen einen Abstand von 50 cm zu der Bordsteinkante einhalten.
- Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.
- Grundsätzlich ist das Lichtraumprofil von 0,50 m zur Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

## B Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

### 1. Dachgestaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach. Es werden lediglich Satteldächer zugelassen.

### 2. Gartengestaltung

- Die nicht befestigten Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperschichten sind nicht zulässig.
- Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

### 3. Einfriedungen und Sichtschutzwände

- Einfriedungen und Sichtschutzwände sind entlang öffentlicher Straßen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In den anderen Bereichen sind sie bis zu einer Höhe von 2,00 m und innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Höhenbeschränkung zulässig.
- Sichtschutzwände sind entlang von Terrassen bis zu einer Länge von 5,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig. Im Vorgartenbereich (Definition s. 2.2) sind Sichtschutzwände über 1,00 m Höhe grundsätzlich ausgeschlossen.
- Einfriedungen und Sichtschutzwände müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Einfriedungen und Sichtschutzwände mit mehr als 1 m Höhe, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.
- Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen können Ausnahmen für die Höhenbeschränkung von 1,00 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

### 4. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

### 5. Müllstandorte

Standplätze für Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen.

### 6. Anzahl Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen.

## C Hinweise

### 1. Artenschutz

Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres, erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Zur Vermeidung von Geleeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

### 2. Bodenschutz

Der nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### 3. Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebauten Straßen wieder aufgebrochen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln;

### 4. Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Kürten und/ oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW sind zu beachten.

### 5. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 6. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Gemeinde Kürten, Karlheinz-Stockhausen-Platz 1, 51515 Kürten eingesehen werden.

### 7. frühere Planungen und Festsetzungen

Diese Planung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 18. Änderung des Bebauungsplanes 10b (Biesfeld-West), welche am 20.06.2018 vom Rat der Gemeinde Kürten beschlossen wurde.

## VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE

(Stand: Januar 2023):

© Geobasisdaten

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2023) / Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM

Meridianstreifensystem: UTM-Zone 32

## BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm sind eine Begründung und eine Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP) beigelegt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2Wo	max. 2 Wohneinheiten

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
[Blue Box]	Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

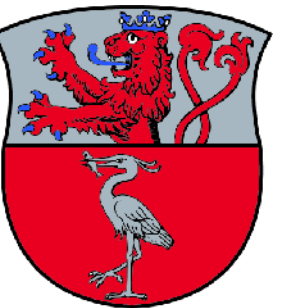
### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl, Höchstmaß*
III	Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß*
FH max	maximale Firsthöhe
NHN	Absolute Höhenangabe

### Sonstige Planzeichen

[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--------------	--

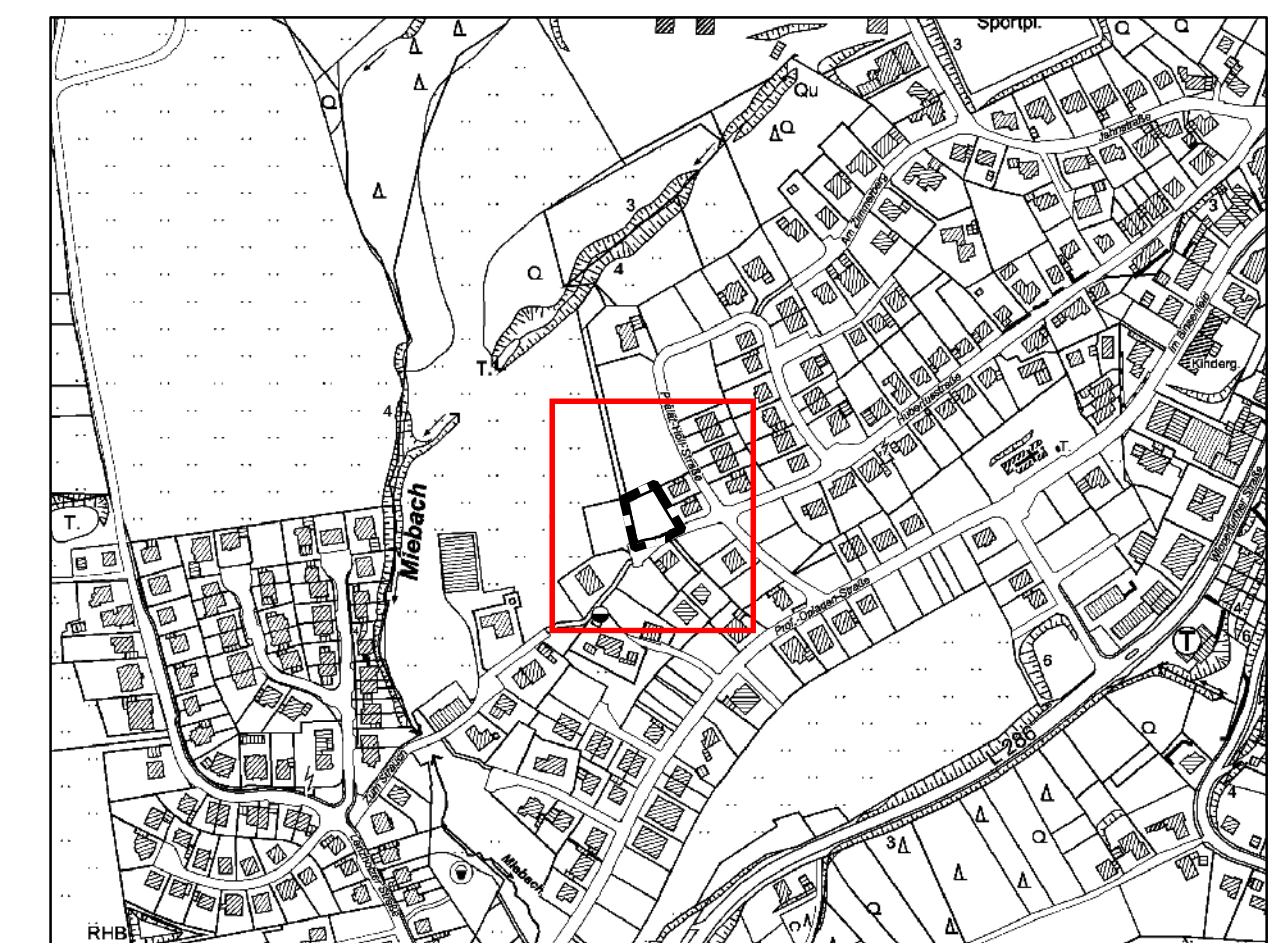
\*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.



# Gemeinde Kürten

## Bebauungsplan 10b (Biesfeld West) 19. Änderung

Maßstab 1:500



Übersichtskarte ohne Maßstab

## VERFAHREN

- Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Kürten, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Kürten, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB zu einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden. Sie sind gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Offenlegung benachrichtigt worden.  
Kürten, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

- Dieser Plan wurde vom Rat am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Kürten, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Der Plan wird hiermit ausgefertigt.  
Kürten, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Kürten, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister