

Gemeinde Kürten
Bebauungsplan 30 (Busch),
11. Änderung

Textliche Festsetzungen

Stand: 25.08.2022

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1),
- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie
- Tankstellen (Nr. 5)

werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

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

2.1 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt bei einem geneigten Dach die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben), und bei einem Flachdach die Oberkante der Attika. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Als unterer Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung eingetragene Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer, Dachüberstände) und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4 Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie innerhalb der Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2 Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze (Carports) von mindestens 1,50 m einhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

6 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Gestufter Waldrand

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein höhengestuftter Waldrand zu entwickeln. Dieser ist mit 30 vereinzelt eingestreuten Bäumen 2. Ordnung und 70 Sträuchern in kleinen Gruppen der gleichen Art zu bepflanzen.

Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten:

- Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x verschult, 80-120 cm
- Mindestpflanzqualität Bäume: 2 x verschult, 100-40 cm
- Pflanzverband Sträucher: 2 m x 2 m
- Pflanzverband Bäume: 3 m x 3 m

6.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Es ist lediglich die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zulässig:

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stechpalme	Ilex aquifolium
Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Silberweide	Salix alba

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

B Örtliche Bauvorschriften

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

1 Dachform und Dachneigung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen.

2 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten.

3 Fassadengestaltung

Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz und unglasierte Klinker bzw. Ziegel. Andere Materialien sind bis zu 20 % der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

4 Vorgartengestaltung

4.1 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

4.2 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

5 Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind aus natürlichen Materialien (Naturstein, Holz, Hecken) herzustellen. Zäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden.

5.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

5.3 In den anderen Bereichen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

5.4 Zum Wald hin sind keine Tore oder sonstige Öffnungen in den Einfriedungen zulässig.

6 Müllstandorte

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

7 Anzahl Stellplätze

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

C Hinweise

1 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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.

2 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.

3 Geologische Gegebenheiten

Die Gemeinde Kürten befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149:2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998 Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4 Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Ist die Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar, soll über eine ökologische Baubegleitung überprüft werden, ob aktuell genutzten Vogelniststätten im betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Küken selbstständig sind bzw. (bei Nestflüchtern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können. Die ökologische Baubegleitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 empfiehlt folgende Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt:

- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln (keine Streuung zur Seite/ nach oben, Wellenlänge 590 - 630 nm, z.B. warmweiße LED-Leuchten mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) sowie Beschränkung der Zeit der Beleuchtung und der ausgeleuchteten Fläche auf das notwendige Mindestmaß; Die Vorgaben des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz sollten hierbei berücksichtigt werden sowie
- Anlage von Nisthilfen für z.B. Sperlinge und Schwalben sowie von Fledermauskästen bei der Planung von Gebäuden.

5 Schutz von Gehölzen

Die außerhalb des Geltungsbereiches stockenden Bäume und Gehölze dürfen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden. Zum Schutz der Wald- und Gehölzbestände ist während der Bauzeit entlang des Waldrandes ein Bauzaun aufzustellen.

6 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7 Niederschlagswasser

Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies erfolgt nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen o.ä. zu sammeln und beispielsweise als Brauchwasser wiederzuwenden.

8 Wasserschutz

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu beantragen.

9 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.