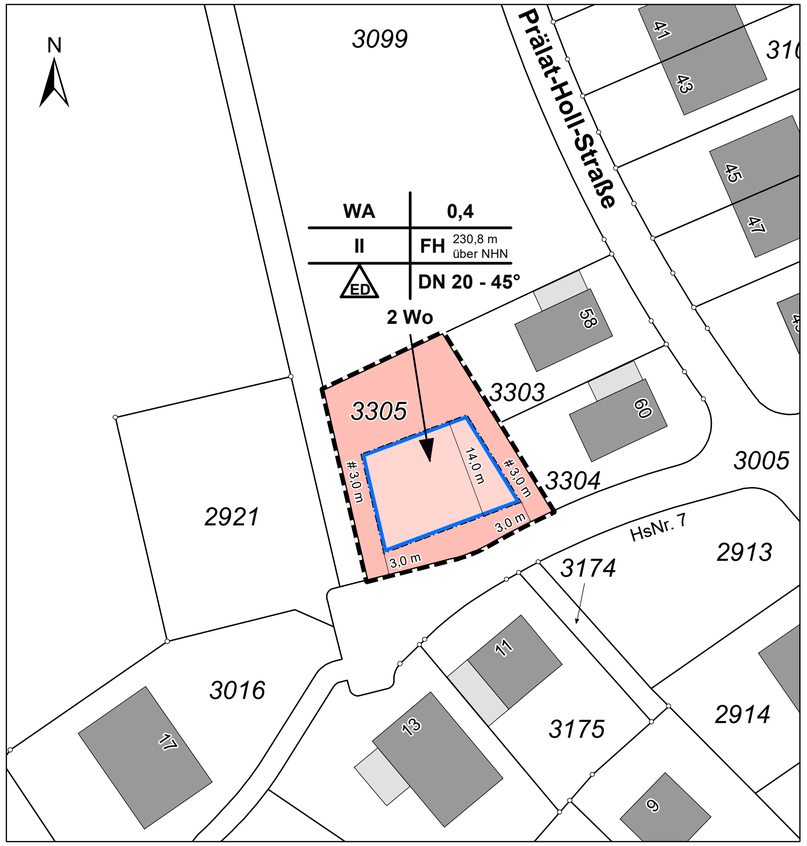
Bebauungsplan 10b (Biesfeld West); 19. Änderung



VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE (STAND: JANUAR 2024):

© Geobasisdaten
Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) / Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM - Meridianstreifensystem: UTM-Zone 32

VERFAHREN

1. 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

2. 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

3. 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

4. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Kürten hat die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB am_____ beschlossen

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

5. Nach ortüblicher Bekanntmachung am _____ ist der Bebauungsplanentwurf vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt worden.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Kürten hat den Bebauungsplan gem. §10 BauGB i.V.m. §§7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1997 (GV NW S.666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am _____ als Satzung beschlossen.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

7. Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Kürten vom _____ ist gem. §10(3) BauGB am _____ ortüblich bekannt gemacht worden

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

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 2,0m 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.
- 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.

2. Gartengestaltung

Die nicht befestigten Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten 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.

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. Geländemodellierung

Innerhalb der Baugrenze ist jegliche Form von Anschüttung, Abgrabung und damit verbundene Stützmauer zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind Anschüttungen, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrünen.

Außerhalb der Baugrenze können für höhere Anschüttungen mehrere Stützmauern mit einer Höhe von jeweils 1,00 m versetzt bzw. gestaffelt zugelassen werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützmauern muss mindestens 1,00 m betragen. Stützmauern sind einzugrünen.

Außerhalb der Baugrenze können Anschüttungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z. B. Anschüttungen von Terrassen, mit einer Fläche von höchstens 30 m² und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

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 Gelegeverlusten 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.

Die erforderliche Baufeldherrichtung (Eingriffe in die Vegetation und Ausheben der Baugruben (auch im Vorgriff auf spätere Bauphasen) sollten möglichst im März beginnen, wenn die als Imago im Boden oder in der Vegetation überwinternden Insekten ausgeflogen sind, die Eiablage jedoch noch nicht begonnen hat.

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

3. Minimierung der Versiegelung

Aus Sicht der Klimaanpassung wird hinsichtlich der Versiegelung im Planbereich die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Dachbegrünung kann hitzeregulierend und als Wasserspeicher wirken und den Effizienzgrad einer PV-Anlage erhöhen. Ergänzend wird empfohlen, eine helle Fassadengestaltung bzw. reflektierende Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze und Zuwegungen zu nutzen sowie die Vermeidung von spiegelnden Oberflächen zur Auflage zu machen. Wo möglich, sollten wasserdurchlässige Bodenbeläge zur Auflage gemacht werden. Vorhandene Baumbestände sollten geschützt werden. Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen sollte bei den weiteren Planungen auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung geachtet werden, die Streulicht vermeidet und deren Lichtkegel sich ausschließlich nach unten auf den zu beleuchtenden Bereich richtet. Die Beleuchtung sollte zudem zweckgebunden und ausschließlich zeitlich begrenzt (z.B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren) eingesetzt werden. Eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin wird empfohlen. Die Oberfläche der Lampengehäuse sollte sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzen. Parkplätze sollten mit Bäumen verschattet werden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit geprüften «hoch wirksamen» Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder hintergrünt werden. Im Hinblick auf Hitzeereignisse wird zusätzlich empfohlen, dass auf die energetischen Vorzüge außenliegender Verschattung an Bauten hingewiesen wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (NLWKN 2012/vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) verwiesen.

4. 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 unter - irdische 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 Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute 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 Erschließungsanlagen 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;

5. 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.

6. Denkmalschutz

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.

7. 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.

8. 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

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

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

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

Sonstige Planzeichen

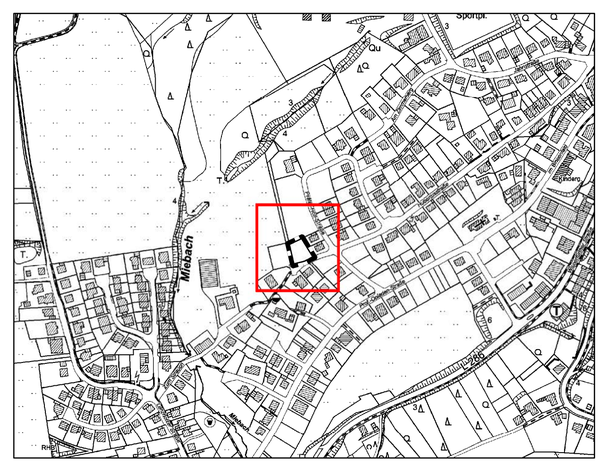
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Gemeinde Kürten

Bebauungsplan 10b (Biesfeld West)
19. Änderung

Maßstab 1:500



Übersichtskarte ohne Maßstab