

# Gemeinde Kürten

## Bebauungsplan 39 (Olpe Süd), 26. Änderung

### Textliche Festsetzungen

Stand: 05.09.2023

#### **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 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt bei einem geneigten Dach die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben).
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Oberkante der an das Baugrundstück grenzenden Erschließungsstraße (Hauptstraße oder Olpetalstraße) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche.
- 2.3 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

##### **3 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 BauGB in folgendem Fall zulässig:

- a) Überschreitung um bis zu 1,0 m, wenn die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden.
- b) Überschreitung der Baugrenze für eine Terrassenüberdachung, wenn deren Grundfläche insgesamt nicht größer als 20,0 m<sup>2</sup> ist und die Grenzabstände sowie die Grundflächenzahl eingehalten werden.

##### **4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen im seitlichen Grenzabstand bis zu 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- 4.2 Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten.

4.3 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.

4.4 Grundsätzlich ist das Lichtraumprofil von 0,50 m zur Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

## **5 Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5.1 Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

5.2 Der Vorgartenbereich wird definiert als die Grundstücksfläche, welche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. deren fiktiver Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen liegt.

5.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Übrigen zulässig, sofern die Grundflächenzahl eingehalten wird. Einzelne Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 20,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, in der Summe müssen sich die Nebenanlagen der Hauptanlage unterordnen d.h. sie dürfen max. 50 % der Grundfläche des Wohngebäudes einnehmen.

## **B Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

### **1 Dachgestaltung**

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach.

1.2 Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

1.3 Die Abstände von den Ortgängen müssen mindestens 1,0 m betragen.

### **2 Vorgartengestaltung**

2.1 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.

2.2 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**

3.1 Einfriedungen und Sichtschutzwände sind entlang öffentlicher Straßen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. In den anderen Bereichen sind sie bis zu einer Höhe von 2,0 m und innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Höhenbeschränkung zulässig.

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

#### **4 Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 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 Nachrichtliche Übernahme**

#### Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich einige Baudenkmäler, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind:

- Pfarrkirche St. Margareta (Hauptstraße 23)
- Kreuzkapelle und Friedhof mit Fußfällen (Hauptstraße 24)
- Wohnhaus und Gaststätte Haus Olpe (Hauptstraße 26)
- Pfarrhaus (Hauptstraße 27)
- Feuerwehrgerätehaus (Hauptstraße 32a)
- Schule (Hauptstraße 34)

Alle Maßnahmen in derer unmittelbaren Nähe sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig.

### **D 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 ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Sofern ein Abbruch der Garage in diesem Zeitraum nicht möglich ist, ist die Garage im Vorfeld des Abbruchbeginns im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung zu begehen und auf einen Besatz durch Fledermäuse (z.B. Winterquartier) zu untersuchen. Zusätzlich ist eine vorherige, zweimalige Ausflugkontrolle durchzuführen.

Vermeidbare Lichtemissionen mit negativen Auswirkungen auf die Fauna sind zu unterlassen.

## **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 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.

## **4 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.

## **5 Recyclingmaterial**

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen. Seit dem 01.08.2023 sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

## **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.