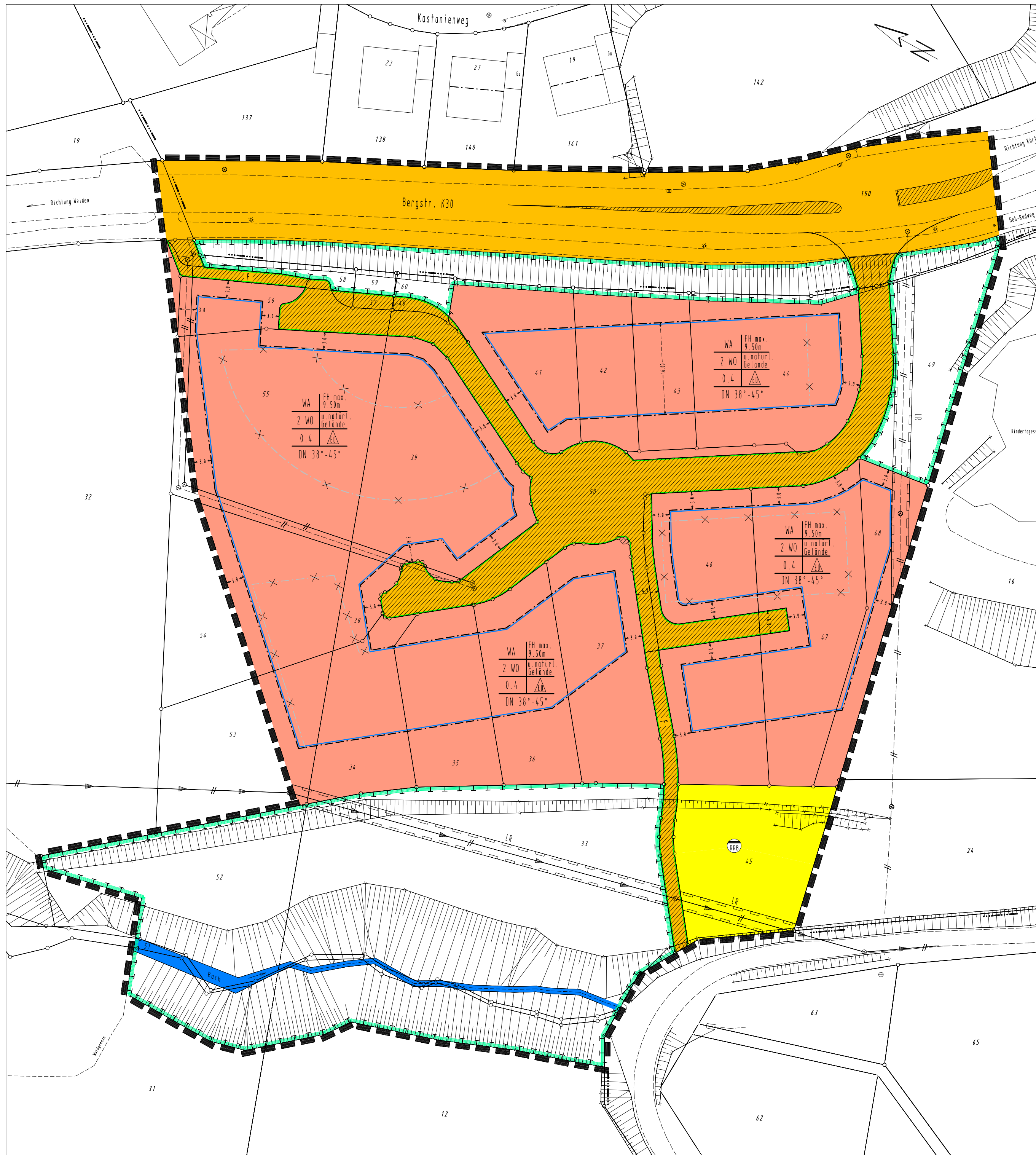


Bebauungsplan 8 (Kürten-Nord)

4. förmliche Änderung

Maßstab 1:500



Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zur 4. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 8 (Kürten-Nord)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die Grundfläche bei Einzelhäusern 140 m² und bei Doppelhäusern 200 m² nicht überschreiten.

1.3. Gemäß § 16 (3) BauNVO wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein First kann mehrere Firste haben). Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

2. Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Für die Baugrundstücke werden folgende Mindestmaße festgesetzt:
 - Einzelhäuser: 400 m²
 - Doppelhaushälften: 300 m²

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Als Wohngebäude gilt bei Doppelhäusern die Doppelhaushälfte.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1. Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen weder errichtet noch unterhalten werden.

4.2. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Höhere Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m sind als abgeschragte Naturstein- Trockenmauern oder in Form von begrünbaren Böschungsteinen zulässig. Eine zweite Stützmauer ist erst in einem Abstand von mindestens 2,00 m zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1. Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m, überdeckte Stellplätze von mindestens 1,50 m einhalten.

5.2. Pro Grundstück sind mindestens zwei Abstellplätze für Pkw vorzusehen.

5.3. Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachter Sitzplatz sowie ein Wintergarten (Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

6. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

6.1. Die Versorgungsanlagen für Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Leitungstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1. Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden. Der Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

7.2. Notwendige Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Ökopflaster, Schotter).

7.3. Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen der unten stehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand bei Strüchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00 m.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8.1. Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungsrechten sind in Abstimmung mit den Versorgungssträgern vorzunehmen.

8.2. Die unversiegelten Grundstücksflächen sind auf der Grundlage der nachfolgenden Auflistung standortgerechter einheimischer Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Mindestens 20 % der Gartenfläche sind mit diesen einheimischen Gehölzen anzulegen; das Pflanzen von Nadelgehölzen mit Ausnahme der Eibe ist ausgeschlossen. Als Grundstücksanfriedungen sind nur freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus Arten dieser Liste zulässig.

- Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 80 – 100 cm hoch

- Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 7 bis 9 cm

Liste der zu verwendenden Gehölze in Anlehnung an den Landschaftsplan Nr. 5 „Mittlere Stäbe“ (Rheinisch-Bergischer Kreis, 1991) und der zu verwendenden hochstämmigen Obstbaumarten alter Herkunft:

Bäume:	Bergahorn	Sträucher:	Roter Hartriegel
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hasel
<i>Betula pendula</i>	Sandbirne	<i>Corylus avellana</i>	Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Faulbaum
<i>Fagus sylvatica</i>	Rothbuche	<i>Prunus alnus</i>	Schlehe
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Prunus spinosa</i>	Hundsrose
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Rosa canina</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne		
<i>Quercus robur</i>	Sieleiche		
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

Obstbäume:	General Tottenbein	Purpurroter Cuscut
Ansbacher Roter Apfelbirne	Goldparma	Rabau
Augustbirne	Graue Renette	Rheinischer Krummstiel
Baronsbirne	Graue Herbstrenette	Rheinischer Behnapfel
Bäumches Apfel	Gravensteiner	Rheinischer Winteranbau
Bergische Dörrbirne	Große Grüne Renette/du	Riesenhöcker
Blumenbäcke Butterbirne	Große Schwarze Knappe/Kirsche	Rote Sternrenette
Bohnapfel	Gute Graue	Roter Heileleur
Bolknapfel	Gute Luise	Roter Eiserapfel
Brauner Mataapfel	Hauszwetsche	Roter Triener Weinpappel
Bühler Frühzwetschen	Heißfinger Riesen	Schafnase
Confiance	Herbstrenette	Schneiders Späte Korpelkirsche
Danziger Kantapfel	Jakob Lebel	Schlier aus Nordthaus
Dänisches Gelbe Knappe/Kirsche	James Grievé	Schöner von Bocksp
Doppelte Phillips	Kaiser Wilhelm	Schwarze Herkbarische
Edelbendorfer	Kathliche aus Chameux	Signtiltsch
Espers Herberbirne	Kritgers Dinkel	Wagbeheims Frühzwetsche
Frühe aus Trevous	Langar grüner Gülding	Weißer Winterlockenapfel
Frühzwetsche	Leipzigiger Rettebirne	Weißer Winterkalvil
Gellamer Kardinal	Lixenburger Renette	Winterberganette
Geispfitter	Nancy Mirabelle	Winteranbau
Gelber Belleleur	Oberdeckts Renette	Zuccamaglio-Renette
Gelber Edelapfel	Onatario	
Gellerts Butterbirne	Phillipsbirne	

9. Naturschutzrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1a) BauGB i.V.m. §§ 19 - 21 BNatSchG

Zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Planraumes sind die im Folgenden aufgelisteten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planraumes

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 25, Flurstück 33 ist die Entwicklung einer Grünlandbrache (1,418 qm) und die Anpflanzung von Schwarzleren und Öhrchenweiden (Flächengröße 490 qm) durchzuführen. Die Brache ist regelmäßig im Abstand von ca. 3-4 Jahren zu mähen. Die Bachwenggehölze sind nach der Pflanzung auf geeignete Weise vor Verbleib zu schützen und in den ersten 3 Jahren freizuschneiden.

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 25, Flurstück 52 ist die Entwicklung einer Grünlandbrache (426 qm) und die Anpflanzung von Schwarzleren und Öhrchenweiden (Flächengröße 1,418 qm) durchzuführen. Die Brache ist regelmäßig im Abstand von ca. 3-4 Jahren zu mähen. Die Bachwenggehölze sind nach der Pflanzung auf geeignete Weise vor Verbleib zu schützen und in den ersten 3 Jahren freizuschneiden.

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 25, Flurstücke 49, 58, 59, 60, 150 ist in Ergänzung des straßenbegleitenden Gehölzstreifens der K 30 eine Baumhecke mit einheimischen, standortgerechten Laubböhlern in einer Gesamtgröße von 466 qm anzulegen. Die Gehölze sind nach der Pflanzung auf geeignete Weise vor Verbleib zu schützen und in den ersten 3 Jahren freizuschneiden.

Auf den Grundstücken Gemarkung Kürten, Flur 25, Flurstücke 49, 58, 59, 60, 150 ist in Ergänzung des straßenbegleitenden Gehölzstreifens der K 30 eine Baumhecke mit einheimischen, standortgerechten Laubböhlern in einer Gesamtgröße von 466 qm anzulegen. Die Gehölze sind nach der Pflanzung auf geeignete Weise vor Verbleib zu schützen und in den ersten 3 Jahren freizuschneiden.

9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 30, Flurstücke 61, 63, 65 sind nach dem Fällen des Fichtenbestandes bei der Anlage des Laubholzforstes (5,600 qm) gemäß der im Landschaftspflegereisen Fachbeitrag vorgegebenen Pflanzliste abwechselnd kleine Gruppen gleicher Arten, zu etwa gleichen Anteilen zu setzen. Im Nahbereich des Siefens sind ausschließlich Erlen und Wasserschneebühl zu setzen. Der angrenzende ca. 8 m breite Waldmantel (1,200 m²) ist gestuft anzulegen, wobei niedrig wachsende Sträucher überwiegend außen zu setzen sind, während die Blüme 1. und 2. Ordnung zum Waldinneren hin anzupflanzen sind. Zu dichte Pflanzungen sind zu vermeiden, um Freiräume für ökologische Nischen zu erhalten. Zu den angrenzenden Wegen hin ist ein Krautsaum mit einer Mindestbreite von 1 m zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist mit einem Wildzaun (Knotengeflecht 15/13, 1,50 m Höhe, 1,6 mm Drahtstärke, 2 mm Spanndrähte) abzusichern. Der Wildschutzzaun ist nach erfolgreichem Anwuchs nach frühestens drei Jahren wieder zu entfernen.

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 25, Flurstück 24 sind zur Entwicklung des Folgeholzes Bäume und Sträucher gemäß der im Landschaftspflegereisen Fachbeitrag vorgegebenen Pflanzliste zu verwenden, wobei die höherwüchsigen Bäume in der Kernzone und die Sträucher in der Mantelzone gepflanzt werden. Zum späteren Schutz vor übermäßigen Wildverbleib ist der Gehölzbestand im äußeren Randbereich mit dornenbewehrten Sträuchern wie Hundsrose, Schlehe und Weißdorn zu bestücken. Bei der Pflanzung der Sträucher sind immer mehrere Exemplare einer Art in Gruppen zu setzen. Die Maßnahmenfläche ist mit einem Wildzaun (Knotengeflecht 15/13, 1,50 m Höhe, 1,6 mm Drahtstärke, 2 mm Spanndrähte) abzusichern. Der Wildschutzzaun ist nach erfolgreichem Anwuchs nach frühestens drei Jahren wieder zu entfernen.

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 6 ist einem Abstand von ca. 5 m zur Böschungsoberkante der Sülz ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen mit Schwarzler, Esche, Bergahorn, Sieleiche, Pfaffenhütchen, Wasserschneebühl und Faulbaum anzulegen (Gesamtfläche 850 qm). Die Gehölze sind durch einen Wildschutzzaun (Knotengeflecht 15/13, 1,50 m Höhe, 1,6 mm Drahtstärke, 2 mm Spanndrähte) vor Verbleib zu schützen, der nach erfolgreichem Gehölzaufwuchs zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Der Bestand ist zum angrenzenden Grünland dann dauerhaft durch einen Stachelzaun abzusichern. Die Fläche zwischen dem zuvor genannten Gehölzstreifen und der Sülz ist zur Entwicklung einer Uferhochstaudenflur (Gesamtfläche 425 qm) aus der Nutzung zu nehmen und je nach Aufwuchsverhalten im Abstand von ca. 3-4 Jahren zu mähen. Das anfallende Schnittgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht auf der Fläche verbleiben.

9.3 Alle Bestände sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind unaufgefordert art- und werflich zu ersetzen. Pflanzlisten sowie Stückzahlen der Gehölze sind dem Landschaftspflegereisen Fachbeitrag zu entnehmen.

9.4 Alle Laubböhlern sollen vor dem Pflanzen einen Pflanzschnitt erfahren. Gepflanzt werden kann ab Laubfall im Oktober bis zum Laubaustrieb im April, soweit der Boden nicht gefroren ist. Den sichersten Erfolg garantiert eine Herbstpflanzung zwischen Oktober und November. Wird ein Freischneiden in den ersten drei Jahren erforderlich, ist dieses nach dem 15.06. durchzuführen. Spätere Pflegemaßnahmen dürfen zum Schutz der Tierwelt nur im Winterhalbjahr zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt werden.

9.5 Mit allen in der Anlage beschriebenen Pflanz- und Pflegemaßnahmen muss in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode begonnen werden. Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

Dachneigung

Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis zu 6 Grad kann zugelassen werden, wenn von der Dachneigung der direkten Nachbargebäude um nicht mehr als 10 Grad abgewichen wird. Bei Puttdächern ist eine Unterschreitung der Dachneigung auf einer Dachhälfte bis zu 15° zulässig. Für Garagendächer und Dachgauben sind Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben und Dachneinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Satteldach und geraden Seiten auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen mindestens jeweils 1,00 m betragen.

Doppelhäuser

Die Fassade, die Dachneigung und die Dachneigung ist bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.

Mülltonnen

Mülltonnen oder Müllboxen müssen der Einsicht von öffentlichen Flächen durch Eingrünung entzogen werden.

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Holzläune und Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

In den anderen Bereichen sind als Einfriedigungen Mauern, Holzläune und hinterplante Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Entlang der südlich des Flurstücks 37 gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche ist als Einfriedigung ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Übersicht M. 1:5000



Erläuterung der Planungsinhalte

Zeichen der Kartenunterlage

Zeichen	Bedeutung	Art der baulichen Nutzung	Mass der baul. Nutzung	Verkehrsflächen	Flächen für den Gemeinbedarf	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	Sonstige Festsetzungen	Planunterlage	Verfahren
--- G-G	Gemeindegrenze	1	11	Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie	Flächen für den Gemeinbedarf	Blasen um Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	Wasserfläche	Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung „Vergrößerung“ der Katasterflurkarte.	Dieser Plan ist gemäß §2111 BauGB durch Beschluss des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom aufgestellt worden.
--- G-G	Gemarkungsgrenze	2	11	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	Zweckbestimmung:	Anpflanzungen von Bäumen	vorgeschlagene Baumpflanzungen	Die Flurkarte ist im Jahre in M. 1: durch Aufnahme-Messung entstanden.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß §2112 Satz 9 BauGB mit Schreiben von zur Aufstellung des Beschlusses gemäß §2111 BauGB artsbekannt gemacht.
--- G-G	Flurstücksgrenze	3	11	Mischverkehrsfläche	öffentliche Verwaltungen z.B. R = Rathaus	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen, sowie von Gewässern	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäuden)	Kürten, den
--- G-G	Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze	4	11	Wirtschaftswege	Schule	Erhalten von Bäumen	Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungssträger	Die vorliegende Planunterlage wurde z.T. neu kartiert nach Fortführungsvermessungen - nach durch Aufnahme-Messung entstanden.	Bürgermeister
--- G-G	Kilometerstein	5	11	Fusswege	Post	Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	bei schmalen Flächen	Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand	Kürten, den
--- G-G	Bordstein	6	11	Verkehrsgrün	Kulturelle Zwecke z.B. B = Bürgerzentrum	Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Stützmauer zur Herstellung der Verkehrsflächen	Die Darstellung stimmt mit den amtlichen Katasternachweis überein.	Kürten, den
--- G-G	örtl. - Fahrbahn	7	11	Parkplätze	Feuerwehr	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	Sichtflächen	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt eindeutig ist.	Bürgermeister
--- G-G	Str. - Sinkkasten	8	11	Grünflächen	Gebäude und Einrichtungen für:	Bauverbotzone gem. § 9161 BauGB	Abgrabung	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß §2111 BauGB mit Schreiben von zur Stellungnahme aufgefordert worden.	Kürten, den
--- G-G	Str. - Laterne	9	11	Spielplatz, z.B. B = Bolzplatz	Kirchliche Zwecke	Waldschutzstreifen gem. § 9162 BauGB	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Stahlgittermast	10	11	Sportplatz, z.B. F = Fußballplatz	Soziale Zwecke z.B. K = Kindergarten	Wasserschutzzone	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Beton- o. Holzmast	11	11	Parkanlage	Gesundheitliche Zwecke	Überschwemmungsgebiet	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Telefonleitung	12	11	Friedhof	Sportliche Zwecke	Landschaftsschutzgebiet	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Kanalschacht	13	11	Badeplatz, Freibad	Anderung nach Offenlegung	Festsetzungen gem. § 81 BauO NW	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Gasschieber / Kappe	14	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	x x x x Streichung	Firststrichung	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Wasserschieber / Kappe	15	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	Er Ergänzung	Satteldach	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Hydrant	16	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	Er Ergänzung	Wald	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Postschrank	17	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	Er Ergänzung	Wald	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Höhentage über N.N.	18	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	Er Ergänzung	Wald	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Höhentage über N.N.	19	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	Er Ergänzung	Wald	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Baum	20	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	Er Ergänzung	Wald	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Denkmal	21	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	Er Ergänzung	Wald	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	AP/ Polygonpkt. mit Nr.	22	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	Er Ergänzung	Wald	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister
--- G-G	Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften	23	11	Flächen für die Landwirtschaft/Wald	Er Ergänzung	Wald	Abgrabung	Kürten, den	Bürgermeister