

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 Haus 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 abgeschrägte Naturstein- Trockenmauern oder in Form von begrünbaren Böschungssteinen 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 überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m, überdachte 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 Sträuchern 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 Versorgungsträgern 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 Nadelhölzern mit Ausnahme der Eibe ist ausgeschlossen. Als Grundstückseinfriedungen 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 Sülz“ (Rheinisch-Bergischer Kreis, 1991) und der zu verwendenden hochstämmigen Obstbaumsorten alter Herkunft:

Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Obstbäume:

Ansbacher Roter	General Tottleben	Purpurroter Cusinot
Apfelbirne	Goldparmäne	Rabaue
Augustbirne	Graue Renette	Rheinischer Krummstiel
Baronsbirne	Graue Herbstrenette	Rheinischer Bohnapfel
Bäumches Apfel	Gravensteiner	Rheinischer Winterrambur
Bergische Dörrbirne	Große Grüne Reneclaude	Riesenboiken
Blumenbachs Butterbirne	Große Schwarze Knorpelkirsche	Rote Sternrenette
Bohnapfel	Gute Graue	Roter Belefleur
Boikenapfel	Gute Luise	Roter Eiserapfel
Brauner Mataapfel	Hauszwetsche	Roter Trierer Weinapfel
Bühler Frühzwetschen	Hedelfinger Riesen	Schafnase
Conference	Herbstrenette	Schneiders Späte Korpelkirsche
Danziger Kantapfel	Jakob Lebel	Schöner aus Nordhausen
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	James Grieve	Schöner von Boskoop
Doppelte Phillips	Kaiser Wilhelm	Schwarze Herbstkirsche
Edelborsdorfer	Köstliche aus Charneux	Signetillisch
Esperens Herrenbirne	Krügers Dickstiel	Wangenheims Frühzwetsche
Frühe aus Trevoux	Langer grüner Gulderling	Weißer Winterglockenapfel
Frühzwetsche	Leipziger Rettichbirne	Weißer Winterkalvill
Geflammtter Kardinal	Luxemburger Renette	Winterbergamotte
Geisepitter	Nancy Mirabelle	Winterrambur
Gelber Bellefleur	Oberdiecks Renette	Zuccamaglio-Renette
Gelber Edelapfel	Onatario	
Gellerts Butterbirne	Phillipsbirne	

9. Naturschutzrechtliche Festesetzungen 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 Schwarzerlen und Öhrchenweiden (Flächengröße 490 qm) durchzuführen. Die Brache ist regelmäßig im Abstand von ca. 3-4 Jahren zu mähen. Die Bachauengehölze sind nach der Pflanzung auf geeignete Weise vor Verbiss zu schützen und in den ersten 3 Jahren freizuschneiden.

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 25, Flurstück 52 ist die Entwicklung einer Grünlandbrache (436 qm) und die Anpflanzung von Schwarzerlen und Öhrchenweiden (Flächengröße 220 qm) durchzuführen. Die Brache ist regelmäßig im Abstand von ca. 3-4 Jahren zu mähen. Die Bachauengehölze sind nach der Pflanzung auf geeignete Weise vor Verbiss zu schützen und in den ersten 3 Jahren freizuschneiden.

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 25, Flurstück 63 ist eine Grünlandbrache auf einer Fläche von 790 qm zu entwickeln. Die Brache ist regelmäßig im Abstand von ca. 3-4 Jahren zu mähen.

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 Laubhölzern in einer Gesamtgröße von 466 qm anzulegen. Die Gehölze sind nach der Pflanzung auf geeignete Weise vor Verbiss 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 Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgegebenen Pflanzliste abwechselnd kleine Gruppen gleicher Arten, zu etwa gleichen Anteilen zu setzen. Im Nahbereich des Siefens sind ausschließlich Erlen und Wasserschneeball zu setzen. Der angrenzende ca. 8 m breite Waldmantel (1.260 m²) ist gestuft anzulegen, wobei niedrig wachsende Sträucher überwiegend außen zu setzen sind, während die Bäume 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) abzuführen. 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 Feldgehölzes Bäume und Sträucher gemäß der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgegebenen Pflanzliste zu verwenden, wobei die höherwüchsige Bäume in der Kernzone und die Sträucher in der Mantelzone gepflanzt werden. Zum späteren Schutz vor übermäßigem Wildverbiss 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) abzuführen. 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 Schwarzerle, Esche, Bergahorn, Stieleiche, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball 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 Verbiss zu schützen, der nach erfolgreichem Gehölzaufwuchs zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Der Bestand ist zum angrenzenden Grünland dann dauerhaft durch einen Stacheldrahtzaun abzuführen. 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 wertgleich zu ersetzen. Pflanzlisten sowie Stückzahlen der Gehölze sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

9.4 Alle Laubhölzer 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 Pultdächern 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 Dacheinschnitte 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 Dacheindeckung und die Dachneigung ist bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.

Mülltonnen

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

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Holzzäune 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 Einfriedungen Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte 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 Einfriedung ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.