

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Nach § 1 (6) BauNVO sind die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Mindestgröße von Baugrundstücken (§9 (1) Nr. 3 BauGB)

Für Baugrundstücke im WA 1 werden folgende Mindestmaße festgesetzt:

- bei Einzelhäusern mindestens 400 m² und
- bei Doppelhaushälften mindestens 300 m².

Eine Unterschreitung der Mindestmaße kann in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hierbei nicht zu erwarten ist.

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

In den Bereichen, in denen maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, gilt bei Doppelhäusern die Doppelhaushälfte als Wohngebäude.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten.

Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche hin zulässig. Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Straßenkante; Dachüberstände sind bis 30 cm an die Straßenkante heran zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Pro Wohnung sind im WA 1 mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Grundfläche der Einliegerwohnung nicht mehr als 50 % der Grundfläche der Hauptwohnung ausmacht.

Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus sowie ein überdachter Sitzplatz (Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im Wohngartenbereich errichtet werden. Der Wohngartenbereich befindet sich zwischen der Verlängerung der Gebäudevorderkanten auf dem rückwärtigen Grundstück.

5. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, 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.

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

Die Querung des Siefen im nordöstlichen Plangebiet ist nur mit einer freischwebenden Brücke zulässig.

Der die im westlichen Plangebiet festgesetzte Maßnahmenfläche („Biotopbrücke“) querende Fußweg ist im Bereich der Querung in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

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

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.

Folgende Pflanzmaßnahmen werden festgesetzt:

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstück 79 (westlicher Planrand) wird ein Laubholzforst in einen ca. 15 m breiten Waldmantel umgewandelt (Größenordnung ca. 645 qm). Die Anlage erfolgt gestuft, wobei niedrig wachsende Sträucher überwiegend außen und Bäume 2. Ordnung zur angrenzenden Bestandsfläche hin zu setzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch

Pflanzabstand: Bäume 3 m x 3 m, Sträucher 2 m x 2 m

Pflanzliste:

Bäume:

Acer campestre Feldahorn (15 St.)
Carpinus betulus Hainbuche (15 St.)
Prunus avium Vogelkirsche (15 St.)
Sorbus aucuparia Eberesche (15 St.)

Sträucher:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel (25 St.)
Corylus avellana Hasel (25 St.)
Crataegus monogyna Weißdorn (25 St.)
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (25 St.)
Prunus spinosa Schlehe (25 St.)
Frangula alnus Faulbaum (25 St.)
Rosa canina Hundsrose (25 St.)

Auf den Grundstücken Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstücke 43, 79 und Gemarkung Kürten, Flur 20, Flurstück 1 erfolgt die Anpflanzung einer Baum-/Strauchhecke („Biotopbrücke“) (Größenordnung ca. 3.000 qm). Die Maßnahmenfläche wird in einer unterschiedlichen Tiefe von ca. 8 -30 m Breite ausgeführt, wobei die Gehölze in einem Abstand von 1 m x1 m (Sträucher) bzw. 2 m x 2 m (Bäume) zueinander zu setzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch

Pflanzliste:

Bäume:

Acer campestre Feldahorn (85 St.)
Carpinus betulus Hainbuche (85 St.)
Malus sylvestris Wildapfel (85 St.)
Prunus avium Vogelkirsche (85 St.)
Pyrus communis Wildbirne (85 St.)
Sorbus aucuparia Eberesche (85 St.)

Sträucher:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel (105 St.)
Corylus avellana Hasel (105 St.)
Crataegus monogyna Weißdorn (105 St.)
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (105 St.)
Prunus spinosa Schlehe (105 St.)
Frangula alnus Faulbaum (105 St.)
Rosa canina Hundsrose (105 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstück 50 (östlicher Planrand) wird in einer Tiefe von ca. 7 m ein Waldmantel angelegt (Größenordnung ca. 230 qm). Der Mantel ist gestuft anzulegen, wobei niedrig wachsende Sträucher überwiegend außen und Bäume 2. Ordnung zur angrenzenden Bestandsfläche hin zu setzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch

Pflanzabstand: Bäume 3 m x 3 m, Sträucher 2 m x 2 m

Pflanzliste:

Bäume:

Acer campestre Feldahorn (5 St.)
Carpinus betulus Hainbuche (5 St.)
Prunus avium Vogelkirsche (5 St.)
Sorbus aucuparia Eberesche (5 St.)

Sträucher:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel (10 St.)
Corylus avellana Hasel (10 St.)
Crataegus monogyna Weißdorn (10 St.)
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (10 St.)
Prunus spinosa Schlehe (10 St.)
Frangula alnus Faulbaum (10 St.)
Rosa canina Hundsrose (10 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 22, Flurstück 55 (nördlicher Planrand) wird ein

gestufter Waldmantel angelegt (Größenordnung ca. 965 qm). Niedrig wachsende Sträucher sind überwiegend außen und Bäume 2. Ordnung zur angrenzenden Bestandsfläche mit vorgelagertem Forstweg hin zu setzen. Der vorhandene Birnenhochstamm ist in die Anpflanzung zu integrieren. Im Bereich des periodisch austretenden Schichtenwassers (nordwestlich des Birnenbaums) sind vorzugsweise *Euonymus europaeus* und *Viburnum opulus* zu pflanzen. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch

Pflanzabstand: Bäume 3 m x 3 m, Sträucher 2 m x 2 m

Pflanzliste:

Bäume:

Acer campestre Feldahorn (25 St.)
Carpinus betulus Hainbuche (25 St.)
Prunus avium Vogelkirsche (25 St.)
Sorbus aucuparia Eberesche (25 St.)

Sträucher:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel (35 St.)
Corylus avellana Hasel (35 St.)
Crataegus monogyna Weißdorn (35 St.)
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (35 St.)
Prunus spinosa Schlehe (35 St.)
Frangula alnus Faulbaum (35 St.)
Viburnum opulus Wasserschneeball (35 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstücke 50, 54 (östlicher Planrand) wird ein Fichtenforst in einem Buchen-Eichen-Bestand umgewandelt (Größenordnung ca. 620 qm), wobei die Eichen in einer Gruppe zu pflanzen sind. Für die Pflanzmaßnahme sind folgende Vorgaben zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 120-150 cm hoch

Pflanzliste:

Fagus sylvatica Rotbuche (220 St.)
Quercus petraea Traubeneiche (30 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstück 50 (östlicher Planrand) wird ein Grünlandbestand mit einem Buchen-Eichen-Bestand (Größenordnung ca. 800 qm) aufgeforstet, wobei die Eichen in einer Gruppe zu pflanzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 120-150 cm hoch

Pflanzliste:

Fagus sylvatica Rotbuche (260 St.)
Quercus petraea Traubeneiche (60 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstücke 50, 81 (östlicher Planrand) wird ein gestufter, ca. 10-15 m breiter Waldmantel (Größenordnung ca. 575 qm) angelegt, wobei niedrig wachsende Sträucher überwiegend außen und Bäume 2. Ordnung zu der angrenzenden Aufforstungsmaßnahme hin zu setzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch

Pflanzabstand: Bäume 3 m x 3 m, Sträucher 2 m x 2 m

Pflanzliste:

Bäume:

Acer campestre Feldahorn (15 St.)
Carpinus betulus Hainbuche (15 St.)
Prunus avium Vogelkirsche (15 St.)
Sorbus aucuparia Eberesche (15 St.)

Sträucher:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel (20 St.)
Corylus avellana Hasel (20 St.)
Crataegus monogyna Weißdorn (20 St.)
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (20 St.)
Prunus spinosa Schlehe (20 St.)
Frangula alnus Faulbaum (20 St.)
Rosa canina Hundsrose (20 St.)

Die restlichen nicht konkret beschriebenen Bereiche der Maßnahmenflächen sind in ihrem Ist-Zustand zu erhalten.

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

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind auf der Grundlage der nachfolgenden Auflistung standortgerechter einheimischer Laubbäume und Sträucher zu bepflanzen, wobei mindestens 20 % der Gartenfläche mit diesen Gehölzen anzulegen sind. Zur Erreichung dieses Pflanzzieles dürfen die aufgelisteten und ebenfalls zulässigen Obstbäume nicht herangezogen werden. Das Pflanzen von Nadelhölzern ist mit Ausnahme der Eibe ausgeschlossen.

- Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 80 – 100 cm hoch
- Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 8 bis 10 cm

Liste der zu verwendenden Gehölze sowie zulässige hochstämmige Obstbaumsorten regionsspezifischer Herkunft in Anlehnung an den Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ (Rheinisch-Bergischer Kreis, 1995):

Laubbäume:

<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>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Äpfel	Roter Bellefleur	Leipziger Rettichbirne
Bäumchen Apfel	Roter Eiserapfel	Winterbergamotte
Brauner Mataapfel	Roter Trierer Weinapfel	
Danziger Kantapfel	Rheinische Schafsnase	<i>Kirschen</i>
Edelborsdorfer	Schöner aus Nordhausen	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Geflammtter Kardinal	Schöner von Boskoop	Geisepitter
Gelber Bellefleur	Signe Tillisch	Große Schwarze Knorpelkirsche
Gelber Edelapfel	Weißer Winterglockenapfel	Hedelfinger Riesenkirsche
Goldparmäne	Weißer Winterkalvill	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Graue Herbstrenette	Zuccalmaglio Renette	Schwarze Herzkirsche
Gravensteiner		
Jakob Lebel	<i>Birnen</i>	<i>Pflaumen/Zwetschgen</i>
James Grieve	Apfelbirne	Bühler Frühzwetschge
Kaiser Wilhelm	Augustbirne	Große Grüne Reneclaudé
Krügers Dickstiel	Baronsbirne	Hauszwetschge
Langer Grüner Gulderling	Bergische Dörrbirne	Nancy Mirabelle
Luxemburger Renette	Blumenbachs Butterbirne	Wangenheims Frühzwetschge
Oberdiecks Renette	Conference	
Ontarioapfel	Doppelte Phillipsbirne	
Purpurroter Cousinot	Esperens Herrenbirne	
Rabaue	Frühe von Trévoux	
Rheinischer Krummstiel	General Tottleben	

Rheinischer Bohnapfel	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Winterrambur	Gute Graue
Riesenboiken	Gute Luise
Rote Sternrenette	Köstliche von Charneu

8. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. §§ 19 - 21 BNatSchG)

Zur Kompensation der Eingriffe auf den Grundstücken Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstück 79 und Gemarkung Kürten, Flur 22, Flurstück 55 ist die im Folgenden aufgelistete externe Kompensationsmaßnahme durchzuführen:

Auf der Fläche Gemarkung Kürten, Flur 22, Flurstück 55 wird in einer Größenordnung von ca. 1.924 qm ein Laubholzmischbestand aufgeforstet. Folgende Vorgaben sind zu beachten: Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 120-150 cm hoch; Pflanzung der Eichen in einer Gruppe.

Pflanzliste:

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche (710 St.)
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche (60 St.)

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

Dachgestaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung und -form gilt für das Hauptdach. 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.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Schlepp- oder Satteldach auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen von den Seiten aus gemessen mindestens jeweils 1,50 m betragen.

Als Dacheindeckungsmaterial für das Hauptdach sind nur Dachsteine in dunklen (z.B. dunkelbraunen, dunkelgrauen und schwarzen) Farbtönen zulässig. Glasierte Dachziegel sind ausgeschlossen.

Vorgärten

Mindestens 40 % der der Straße zugewandten Grundstücksfläche ist unversiegelt zu belassen und als Vorgarten zu gestalten. Der Vorgartenbereich endet an der vorderen Gebäudekante bzw. an deren seitlichen Verlängerungen.

Sichtschutzwände

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig. Sichtschutzwände, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

Stützmauern

Stützmauern einschließlich zugehöriger Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Vorgaben zulässig. Darüber hinaus gehende Stützmauern müssen die Mindestabstände der Landesbauordnung (§ 6 BauO NW) einhalten

und sind zu begrünen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen Stützmauern mindestens 0,30 m Abstand von der Straßenkante einhalten.

Anschüttungen und Abgrabungen

Selbständige Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Vorgaben zulässig. Für darüber hinaus gehende Anschüttungen oder Abgrabungen müssen die Mindestabstände der Landesbauordnung (§ 6 BauO NW) eingehalten werden.

Mülltonnen

Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie müssen mindestens 0,30 m Abstand von der Straßenkante einhalten. In den anderen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

Für Hecken gelten keine Höhenbeschränkungen, jedoch ist hier das Nachbarrecht zu beachten.

C. Hinweise

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen sind.

Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Rheinisch- Bergische Kreis als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bauausführung

Entsprechend der Bodenuntersuchungen muss im gesamten Plangebiet stellenweise mit Sickerwasser, Schichtenwasser und Staunässe gerechnet werden. Auch ist die Tragfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet unterschiedlich. Dem Bauherren wird daher empfohlen, ein Baugrundgutachten für das konkrete Bauvorhaben mit entsprechenden Hinweisen zur Bauausführung erstellen zu lassen.

Wichtiger Hinweis:

Diese textlichen Festsetzungen enthalten auch die durch Beschluss des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses des Rates der Gemeinde Kürten am 02.02.2006 getroffenen Änderungen (3. förmliche Änderung).