



Verfahren

- Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt worden.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am _____ gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (2) 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
- Änderungen und/ oder Ergänzungen erfolgten aufgrund stattdagegebener Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB mit Beschlussfassung(en) des Rates vom _____.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Eine Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB zu der (den) Änderung(en) und/ oder Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ bis _____.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Dieser Plan wurde vom Rat am _____ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Kürten, den _____ Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm ist eine Begründung, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
FH maximal zulässige Firsthöhe
2 WO Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

DN 38 - 45 ° Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maximale Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

Für Gebäude wird die Firsthöhe als Höchstgrenze (FH max.) mit 9,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungslinie (Oberkante Firststein). Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

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

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten. 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 50 cm an die Straßenkante heran zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen.

Pro Grundstück ist 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.

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

Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hausleitungen innerhalb der Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Private Leitungstrassen (Hausleitungen), die nicht innerhalb der Verkehrsflächen verlaufen, müssen 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)

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 generell zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen den unten stehenden Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00 m.

Pflanzliste 1: Einzelbäume (mittelkronig)

Feldahorn	Acer campestre (Hochstamm)
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste 2: Einheimische Sträucher und Wildobst

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/ laevigata
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wilder Apfel	Malus sylvestris
Wilder Birnbaum	Pyrus communis
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Speierling	Sorbus domestica
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei mindestens 20 % der Gartenfläche mit diesen Gehölzen anzulegen sind. Das Pflanzen von Nadelhölzern ist mit Ausnahme der Eibe ausgeschlossen. Eine Auflistung der zu verwendenden Gehölze ist dem Anhang zur Begründung zu entnehmen.

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

Zur Kompensation der Eingriffe auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Kürten, Flur 8, Flurstück 45 werden 1.680 qm der gemeindlichen Sammelausgleichsfläche „Entfichtung Hagen und Broich II (Gemarkung Kürten, Flur 19, Flurstück 104)“ zugeordnet.

Im Vorfeld des Eingriffs wurden im Bereich des Flurstücks 104 (Gemarkung Kürten, Flur 19) auf einer Fläche von 6.494 qm nicht standortgerechte Fichtenbestände gefällt und eine Aufforstung mit standortgerechten Buchen und Eichen durchgeführt. Langfristiges Entwicklungsziel ist ein naturnaher Laubwaldbestand. Von der Gesamtmaßnahmenfläche werden 1.680 qm als Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan benötigt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach. Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis zu 8 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 Grad zulässig.

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

2. Sichtschutzwände

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

3. 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 NRW) einhalten und sind zu begrünen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen Stützmauern mindestens 0,50 m Abstand von der Straßenkante einhalten.

4. 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 und Abgrabungen müssen die Mindestabstände der Landesbauordnung (§ 6 BauO NRW) eingehalten werden.

5. 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.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie müssen mindestens 0,50 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 1,00 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

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen sind. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren (Terminvorschläge per Fax oder Email unter 0211-4759075 oder kbd@brd.nrw.de).

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Rheinisch-Bergische Kreis als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 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.

