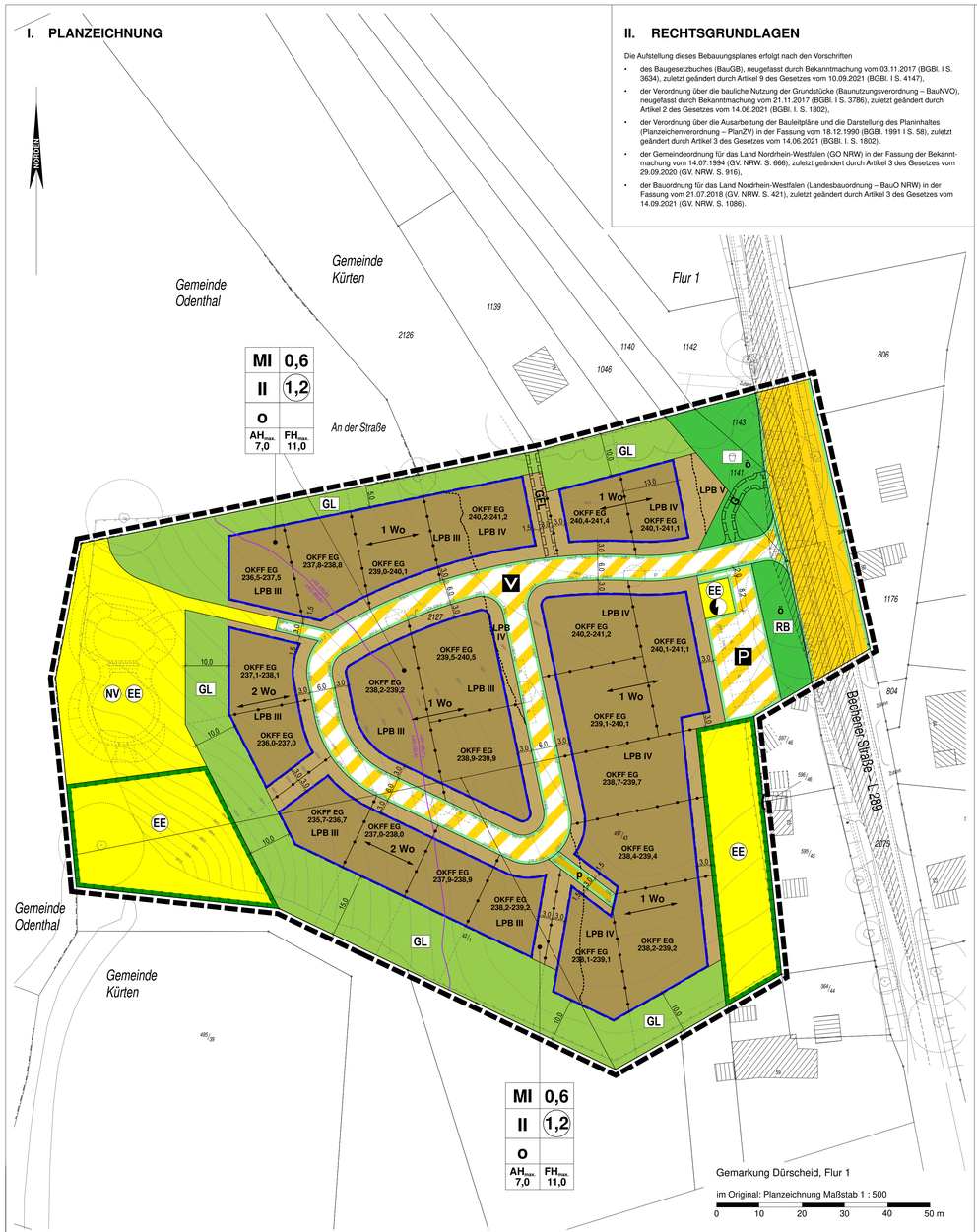
I. PLANZEICHNUNG



II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

III. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH_{max} 11,0 — Firsthöhe in Meter als Höchstmaß

z.B. AH_{max} 7,0 — Attikahöhe in Meter als Höchstmaß

z.B. OKFF EG 240,2-241,2 — Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Mindest- und Höchstmaß

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

O — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

P — private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

private Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

EE — Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien

NV — Zweckbestimmung: Niederschlagswasserversickerung

6. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö — öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

RB — Zweckbestimmung: Quartiers- und Straßenrandbegrünung

GL — Zweckbestimmung: Gartenland

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

z.B. 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

GFL — Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Kürten sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G — Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen. Das Gehrecht schließt auch ein Fahrrecht für Fahrräder mit ein. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

z.B. LPB IV / LPB III — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 mit Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen innerhalb eines Baugebiets (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7.1

>45 dB(A) / ≤45 dB(A) — Beurteilungspegel nachts mit Isolinie 45 dB(A) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

IV. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

1. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

Ausrichtung des Hauptdachfirstes von Gebäuden
Eine Abweichung von ± 5° gegenüber der zeichnerischen Festsetzung ist allgemein zulässig.

2. Zeichnerische Darstellungen

(ohne Festsetzungscharakter)

Vorschlag zur Aufteilung der Baugrundstücke, Gliederung der Verkehrsflächen und Anordnung der Versickerungsmulde

P — möglicher Standort für öffentliche Parkplätze

möglicher Baumstandort innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

z.B. 12,0 — Abstandsmaße in Meter

240,1 — Höhenpunkt: geplante Straßenhöhe (Oberkante Endausbau) in Meter ü. NHN

freizuhaltendes Sichtdreieck an der Einmündung in die Bechener Straße

3. Darstellungen des Bestandes

(ohne Festsetzungscharakter)

Hauptgebäude

Nebengebäude / Garage

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

z.B. 375 — Flurstücksnummer

Gemeinde- und Flurgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Oberflächennutzungen

Mauer

Zaun

z.B. 285,5 — Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NHN

Böschung / Graben

Baumstandort mit Darstellung des Baumkronenumfangs

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und werden daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe oder Wohnungsprostitution handelt, oder um Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops).

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1. Erdgeschossfußbodenhöhe

Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des im Erdgeschoss fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF EG). Liegt die bauliche Anlage in Bereichen mit unterschiedlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen, so ist als Minimal- und Höchstmaß jeweils der rechnerische Mittelwert (arithmetisches Mittel) der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen maßgebend.

2.2. Firsthöhe

Die in den Baugebieten festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf von Gebäuden mit geneigten Dächern nicht überschritten werden.

Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz zwischen der Höhe des unteren Bezugspunktes und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die jeweils ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe.

2.3. Attikahöhe

Die in den Baugebieten festgesetzte maximal zulässige Attikahöhe darf von Gebäuden mit Flachdächern nicht überschritten werden.

Als Attikahöhe (AH) gilt die Differenz zwischen der Höhe des unteren Bezugspunktes und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika) des obersten Geschosses. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Attikahöhe gilt die jeweils ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugebiete haben gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO gegenüber den Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon ist die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Öffentliche Parkfläche«. Für Carports gilt der Mindestabstand von 1,5 m einschließlich des Dachüberstandes.

Darüber hinaus gilt für Garagen ein vorderer Mindestabstand von 5,0 m gegenüber den Verkehrsflächen.

3.2. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Innerhalb der Baugebiete haben Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gegenüber den Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon ist die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Öffentliche Parkfläche«.

4. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. Nr. 11 und 15 sowie Abs. 3 BauGB)

4.1. Unterirdischen Nutzungen innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Öffentliche Parkfläche« sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Spielplatz« sind unterhalb der Geländeoberfläche auch Anlagen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung oder Nutzung von Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zulässig (z. B. Erdwärmesonden).

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Öffentliche Parkfläche« ist ein unterirdischer Löschwassertank mit einer Größe von mindestens 52,8 m^3 zulässig.

5. Private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Gartenland« (GL) dienen vorwiegend der gärtnerischen Nutzung. Sie sind unversiegelt zu belassen und dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Abweichend hiervon können die privaten Grünflächen untergeordnet unter anderem auch folgende bauliche Anlagen aufnehmen:

- Wegeflächen,
- Flächen für den temporären Aufenthalt (inkl. Sitzbänken),
- eine Terrasse inkl. Überdachung, die unmittelbar an ein Gebäude angrenzt, mit bis zu 20,0 qm Grundfläche je Baugrundstück,
- ein zu gärtnerischen Zwecken genutztes Gartenhaus mit bis zu 10,0 qm Grundfläche je Baugrundstück,
- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m.

Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze sowie Gebäude sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Unversiegelte Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen oder Lagerflächen und sonstigen betrieblich erforderlichen Flächen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch mit einer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten.

Die Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Steinen wie Kies, Grauwacke, Wasserbausteine o. ä. (Stein- bzw. Schottergärten) ist unzulässig. In den gärtnerisch anzulegenden Flächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

6.2. Anlage von artenreichen Mähwiesen

Die in der Planzeichnung mit der überlagernden Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen mit der Zweckbestimmung »Erneuerbare Energien« sind als extensiv genutzte Grünlandflächen anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen, soweit dies mit der Zweckbestimmung der Flächen vereinbar ist. Für die Einsaat ist Regiosaatgut zu verwenden.

6.3. Dachbegrünung

Auf Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, die eine Neigung von kleiner/gleich 5° aufweisen, ist eine Dachbegrünung mit einer wasserspeichernden Substratdicke von mindestens 10 cm anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u. ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig).

6.4. Unversiegelte Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung »Öffentliche Parkfläche« ist mit Rasengittersteinen und wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden müssen für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) nach DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau«, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 [DIN 4109-1:2018-01], Kapitel 7 erfüllt werden. Die Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen sind nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich gemäß der Zuordnungstabelle in der DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

7.2. Schallschutz für Schafräume

Für Schafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die hiervon betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung durch eine abgrenzende Linie gekennzeichnet.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

8. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich / Externe Kompensation (gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe auf den Grundstücken Gemarkung Dürscheid, Flur 1, Flurstücke 2127, 1141, 1143, 42/1 und 497/43 werden

- 16.000 qm des Grundstücks Gemarkung Kürten, Flur 39, Flurstück 31 (tlw.) (Kompensationsfläche A) der externen Kompensationsmaßnahme »Dauerhafte Umwandlung einer Fettweide in eine extensiv genutzte Streuobstweide«,
- 1.300 qm des Grundstücks Gemarkung Dürscheid, Flur 1, Flurstück 8/1 (tlw.) (Kompensationsfläche B1) der externen Kompensationsmaßnahme »Anlage einer ca. 140 m langen Heckenstruktur mit vorgelagertem Saumstreifen auf einem bisherigen Intensivgrünland« sowie
- 1.200 qm des Grundstücks Gemarkung Dürscheid, Flur 1, Flurstück 9/1 (tlw.) (Kompensationsfläche B2) der externen Kompensationsmaßnahme »Anlage einer ca. 110 m langen Heckenstruktur mit vorgelagertem Saumstreifen auf einem bisherigen Intensivgrünland«

zugeordnet.

VI. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung

1.1. Für Gebäude mit einer Gebäudetiefe von maximal 12 m gilt folgendes: Dächer sind nur in Form von Sattel- oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, Zwerchhaus/-giebel) sowie Dachgauben können abweichende Dachformen und Dachneigungen aufweisen.

1.2. Dächer von Garagen sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach (Dachneigung kleiner/gleich 5°) auszuführen und zu begrünen.

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser/-giebel

2.1. Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind an der südlichen Gebäudeseite (Ausrichtung Südwest bis Südost) nicht zulässig.

2.2. Ansonsten sind Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel an einer Dachseite in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50 % der Firstlänge zulässig. Dabei haben sie einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander, zum Ortgang und zu Photovoltaikanlagen einzuhalten.

3. Grundstückseinfriedungen

3.1. Einfriedungen privater Baugrundstücke dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten (jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze).

3.2. Abweichend hiervon dürfen Einfriedungen privater Baugrundstücke entlang der festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (jeweils bezogen auf das angrenzende Straßenniveau).

3.3. Einfriedungen privater Baugrundstücke haben gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

3.4. Einfriedungen privater Baugrundstücke sind nur aus lebende Hecke und/oder Zäunen zulässig. Mauern sind als Grundstückseinfriedung unzulässig.

3.5. Für Grundstückseinfriedungen gegenüber den Verkehrsflächen sowie dem Landschaftsraum (d. h. gegenüber den Flächen mit den Zweckbestimmungen »Erneuerbare Energien« und »Spielplatz« sowie den Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) gilt:

- Zäune sind nur als offene Zäune aus Stab- und Gitterelementen zulässig (d. h. keine Verwendung von Sichtschutzbändern, flächigen Sichtschutzelementen u. ä.).
- Zäunen zum Landschaftsraum sind landschaftsseitig eine mindestens einreihige sichtschützende Hecken-/Strauchbepflanzung auf dem Baugrundstück vorzulagern.

4. Stützmauern

4.1. Als Höhenausgleich zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden Straße sowie den angrenzenden Freiflächen sind Stützmauern nur als terrassierte Stützmauern bis zu einer Höhe von insgesamt 1,5 m zulässig (ansonsten ist das Gelände abzuböschen). Die Terrassierung hat in Höhenschritten von je maximal 0,5 m zu erfolgen.

4.2. Stützmauern auf privaten Baugrundstücken haben gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4.3. Stützmauern zum Landschaftsraum sind landschaftsseitig eine mindestens einreihige durchgängige Strauchbepflanzung auf dem Baugrundstück vorzulagern.

5. Notwendige Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare notwendige Stellplätze (offene Stellplätze, Carports und/oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen.

VII. HINWEISE

1. Artenschutz

Die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten darf zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden. Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen sollte bei den weiteren Planungen auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung geachtet werden, die Streulicht vermeidet und deren Lichtkegel sich ausschließlich nach unten auf den zu beleuchtenden Bereich richtet. Die Beleuchtung sollte zudem zweckgebunden und ausschließlich zeitlich begrenzt (z. B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren) eingesetzt werden.
Eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin wird empfohlen. Die Oberfläche der Lampengehäuse sollte sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzen.
Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit wirksamen Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder hintergrünt werden.
Beleuchtungseinrichtungen sind insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Das Anbringen von Fledermauskästen an den Fassaden der Gebäude wird empfohlen.

2. Gewässerschutz

Südwestlich des Plangebietes befindet sich auf Odenthaler Gemeindegebiet der Siefenkopf eines namenlosen Quellbaches der Strunde. Zum Schutz des Fließgewässers ist gemäß § 31 Landeswassergesetz ein Gewässerrandstreifen (Uferrandstreifen) als Pufferzone zu angrenzenden Nutzungen und gegen schädliche Einflüssen aus dem Umland einzuhalten. Je nach Ausgangsbedingung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Uferrandstreifen Breiten von 5 bis 10 m anzunehmen, gemessen von der jeweiligen Uferoberkante aus.
Nutzungen im Umfeld des Siefenkopfes an der südwestlichen Ecke des Plangebietes haben die entsprechenden Schutzabstände zu beachten, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

3. Baugrund/Wasserverhältnisse

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Im Plangebiet stehen Schluff-, Ton- und Sandsteine der Unteren Honsel-Schichten (Devon) an, die von geringmächtigem Verwitterungslehm überdeckt werden. Im tieferen Untergrund sind potentiell verkarstungsfähige Gesteine der Unteren Honsel-Schichten verbreitet. Erdfälle oder andere Verkarstungserscheinungen sind nach den vorliegenden Unterlagen aus der Umgebung des Plangebietes nicht bekannt. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Der angetroffene Bodenaufbau besteht oberflächennah aus bindigen Bodenschichten, die eine hohe Wasseraufnahmefähigkeit besitzen und sich durch eine erhöhte Bodenfeuchte auszeichnen. Die damit verbundene geringe Wasserdurchlässigkeit hat einen zeitverzögerten Durchgang von versickerndem Oberflächenwasser innerhalb der lehmig ausgeprägten Bodenschichten zur Folge, wodurch diese von Staunässe betroffen sein können. Insbesondere regenreiche Witterungsperioden können zur Ausbildung von hangseitig abfließendem Schichtwasser führen, dass beim Anschneiden steiniger bis felsiger Schichten austreten kann.
Ein durchgängig vorhandener Grundwasserspiegel ist nach aktuellem Kenntnisstand auszuschließen, sodass dem Bauvorhaben zunächst die Wassereinwirkungsklasse W1-E für »Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser« nach DIN 18533-1 (2017) zuzuordnen ist. Da der erforderliche Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f von k_f ≥ 1 x 10-4 m/s in den angetroffenen Bodenschichten nicht eingehalten werden kann, sind die Gebäude mit Drainagen nach DIN 4095 auszustatten. Unterhalb der Bodenplatten ist kapillarbrechendes Material zu verbauen, um ein Aufstauen von Feuchtigkeit zu verhindern. Alternativ können alle einbindenden Gebäudeteile gemäß der Dafläb-Richtlinie in wasserundurchlässiger (WU) Bauweise erstellt werden.

4. Verwendung von Mutterboden und Bodenaushub

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) 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.

Während der Geländearbeiten im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung wurden aus dem Bohrgut horizontbezogene Mischproben (MP Oberboden, MP Verwitterungslehm) erstellt. Beide Mischproben wurden laborseits auf die Parameter der Mitteilung (M) 20 der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA, 2004) untersucht. Den Ergebnissen der Analyse zufolge wird der Oberboden aufgrund des erhöhten Gesamtkohlenstoff-gehaltes und geringfügig erhöhter Arsenkonzentrationen in die LAGA-Kategorie Z1.1 eingestuft. Eine Wiederverwendung des Oberbodens ist somit nur noch eingeschränkt, auch an hydrogeologisch ungünstigen Standorten möglich.
Laut Analysergebnis ist der Aushub aus dem Verwitterungslehm in die LAGA-Klasse Z1.2 einzustufen. Begründet wird dies durch den niedrigen pH-Wert, der jedoch für Lehmböden des Bergischen Landes nicht ungewöhnlich ist. Gleiches gilt für den leicht erhöhten Kupfergehalt, der mutmaßlich auch geogenen Ursprungs ist. Bei einer Einstufung in die LAGA-Klasse Z1.2 wäre der Aushub nur noch eingeschränkt, an hydrogeologisch günstigen Standorten wiederverwertbar.

5. Bodenschutz/Altlasten/Altablagerung

Bei einer beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen sind die Bestimmungen der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.
Auf dem Flurstück 1042 schneidet die überwiegend auf Odenthaler Gemeindegebiet gelegene Altlast mit dem Aktenzeichen 66.53.15.6 die Grundstücksgrenze am westlichen Rand des Plangebietes westlich der geplanten Niederschlagswasserversickerungsmulde. Bei der Altlast handelt es sich um eine Altablagerung mit Bodenaushub und eventuell Bauschutt. Bei einer Erstbewertung im Jahre 1991 konnte diesbezüglich keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

6. Niederschlagswasser

Aufgrund der gutachterlich ermittelten Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Zuwegung, Stellplätze, Hofflächen etc.) dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Landeswassergesetz) oder als Brauchwasser zu nutzen.

7. Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Hochwasserereignissen durch Sturzfluten wird die Ausführung der als Höchstmaß festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe empfohlen. Öffnungen in der dem Hang zugewandten Gebäudeseite sollten nicht unterhalb der empfohlenen Erdgeschossfußbodenhöhe liegen.
Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird darüber hinaus empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen und -fenster, Lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen.

8. Bodendenkmale

Bei Bodenbewegung auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde Kürten 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.

9. Baumanpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das »Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle« der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 bzw. in der jeweils aktuellen Ausgabe, zu beachten.

10. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB die Entwicklung des Mischgebietes, die Erschließung des Plangebietes, die Umsetzung des Energie- und Klimaschutzkonzeptes sowie die Durchführung artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und geregelt.

11. Einsehbarkeit von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse sowie DIN-Vorschriften und Richtlinien) können bei der Gemeinde Kürten, Rathaus Hauptgebäude, Karlheinz-Stockhausen-Platz 1, 51515 Kürten, Fachbereich Planung und Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHREN

1. Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 03.11.2021 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

   Kürten, den .....

   .....
   Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 16.05.2023 stattgefunden.

   Kürten, den .....

   .....
   Bürgermeister

3. 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