GEMEINDE KÜRTEN

Bebauungsplan 3/I
(Eichhof)
9. Änderung

Textliche Festsetzungen

Stand: Juli 2020

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 und 21a BauNVO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2. Die festgesetzte Grundfläche kann im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen und Balkone bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.3. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) für Flachdächer ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei geneigten Dächern die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgebend. Die Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (= unterer Bezugspunkt).

2.4. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 166,0 m ü. NHN darf durch notwendige technische Aufbauten und Anlagen (z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Sichtschutz- bzw. Terrassentrennwände um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3.2. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Vorbauten (z.B. Hauseingänge, Balkone, Erker) auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Tiefgaragenzufahrten inklusive ihrer Einhausung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Decken von Tiefgaragen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Kellerräume in Untergeschossen), und die selbst nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) in einer Stärke von mindestens 0,3 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und Kleinkinderspielflächen, notwendige Platz-, Wege- und Verkehrsflächen sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge).

5.2. Mindestens 20 % der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksfläche sind auf Grundlage der nachfolgenden Liste standortgerechter einheimischer Laubbäume und Sträucher zu bepflanzen. Zur Erreichung dieses Pflanzziels dürfen die aufgelisteten und ebenfalls zulässigen Obstbäume nicht herangezogen werden.

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

5.3. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind Arten der folgenden Pflanzvorschlagsliste in Anlehnung an den Landschaftsplan „Kürten“ (Rheinisch-Bergischer Kreis, 2012) zu verwenden:

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

Sträucher

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Frangula alnus, Faulbaum
Ligustrum vulgare, Liguster
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Äpfel
Bäumchen Apfel
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Graue Herbstrenette
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Krügers Dickstiel
Luxemburger Renette
Ontarioapfel
Purpurroter Cousinot
Rabaue
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Riesenboiken
Rote Sternrette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Rheinische Schafsnase
Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Boskoop
Signe Tillisch
Weißer Klarapfel
Weißer Winterglockenapfel

Birnen
Bergische Dörrbirne
Conference
Esperens Herrenbirne
Frühe von Trévoux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche aus Charneux
Pastorenbirne
Winterbergamotte

Kirschen
Geisepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Schwarze Herzkirsche

Pflaumen / Zwetschgen
Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaude
Hauszwetschge
Nancy Mirabelle
Wangenheims Frühzwetschge

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1.1 Dachgestaltung

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist das Geschoss oberhalb von zwei planungsrechtlich zulässigen Vollgeschossen bezogen auf insgesamt 75 % der Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 0,5 m sowie im Bereich der mit //////// gekennzeichneten Baugrenze um mindestens 1,0 m gegenüber der jeweiligen

Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurück zu versetzen. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser.

Dächer mit einer Dachneigung von 0-10° sind in diesem Bebauungsplan als Flachdächer definiert.

1.2 Standflächen für Abfallsammelbehälter

Zur dauerhaften Unterbringung dürfen private bewegliche Abfallsammelbehälter nur innerhalb von Gebäuden oder auf Mülltonnenabstellplätzen (eingefriedete Flächen oder eingefriedete Einhausungen) aufbewahrt werden. Die Mülltonnenabstellplätze sind an mindestens drei Seiten mit standortgerechten Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen. Alternativ kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

1.3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Im Auel“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Im Auel“ einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

C. HINWEISE

1. <u>Bodendenkmäler/Kampfmittel</u>

   Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Kürten und/ oder die Bezirksregierung Köln - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
   Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW sind zu beachten.

2. <u>Geologische Gegebenheiten</u>

   Die Gemeinde Kürten befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R - gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006); Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149:2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN

1998 Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.
Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3. Artenschutz

Bei jedem Bauvorhaben ist der Aspekt des Artenschutzes im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu prüfen.

4. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen 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.

5. Niederschlagswasser

Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies erfolgt nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

6. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Gemeinde Kürten, Karlheinz-Stockhausen-Platz 1, 51515 Kürten eingesehen werden.