A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Grundflächenzahl 0,4.

2.2 Firsthöhen

Die Festsetzung erfolgt als Höhe über NHN (Normalhöhennull). Die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes gilt als obere Grenze.
Kamine, Antennen und ähnliche technische Bauteile dürfen die fest - gesetzten Höhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V.m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,5 Meter überschreiten.
Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 5 m überschreiten.

3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m einhalten.
- Überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Bordsteinkante; Dachüberstände müssen einen Abstand von 50 cm zu der Bordsteinkante einhalten.
- Grundsätzlich ist das Lichtraumprofil von 0,50 m zur Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

B Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1 Dachgestaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach.

2 Gartengestaltung

Die nicht befestigten Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

3 Einfriedungen und Sichtschutzwände

3.1 Einfriedungen und Sichtschutzwände sind entlang öffentlicher Straßen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In den anderen Bereichen sind sie bis zu einer Höhe von 2,00 m und innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Höhenbeschränkung zulässig.

3.2 Sichtschutzwände sind entlang von Terrassen bis zu einer Länge von 5,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3.3 Einfriedungen und Sichtschutzwände müssen mindestens 0,10 m Abstand von der Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3.4 Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen können Ausnahmen für die Höhenbeschränkung von 1,00 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

4 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

5 Müllstandorte

Standplätze für Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen.

6 Anzahl Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen.

7 Bepflanzungen

7.1 Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen der unten stehenden Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00m. Bei den übrigen Böschungen ist die Bepflanzung mit bodendeckenden Pflanzen ausreichend.

Pflanzenliste 1: Einzelbäume (mittelkronig)

Feldahorn Acer campestre (Hochstamm)

Hänge-Birke Betula pendula

Hainbuche Carpinus betulus
Eberesche Sorbus aucuparia
Pflanzenliste 2: Einheimische Sträucher und Wildobst
Feldahorn Acer campestre
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna/laevigata
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Wilder Apfel Malus sylvestris
Wilder Birnbaum Pyrus communis
Faulbaum Rhamnus frangula
Speierling Sorbus domestica
Hundsrose Rosa canina
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

C Hinweise

1. Artenschutz

Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres, erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.
Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungs- arbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

2. Bodenschutz

Der 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 sicher, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

3. Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unter - irdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des

Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln;

4. Kampfmittel

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 Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

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.

5. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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.

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-Platz1, 51515 Kürten eingesehen werden.

7. frühere Planungen und Festsetzungen

Diese Planung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 18. Änderung des Bebauungsplanes 10b (Biesfeld-West) welche am 20.06.2018 vom Rat der Gemeinde Kürten beschlossen wurde.