# Gemeinde Kürten
# Bebauungsplan 25 (Kürten),
# 16. Änderung

## Textliche Festsetzungen

Stand: 15.05.2025

*in kursiv: übernommene Festsetzungen aus der 4. Änderung des Bebauungsplans 25:*

## A Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet -
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulassungsfähigen sonstigen Gewerbebetriebe (Nr. 4) sowie die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulassungsfähigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung -Trauf- und Firsthöhen –
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen (FH) in Meter über Normalhöhennull (NHN) ist Oberkante des Dachfirstes. Bezugspunkt für die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen (TH) ist der Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die festgesetzten Höhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile und Anlagen wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

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

*2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nach den folgenden Bestimmungen überschritten werden:*
*a) um bis zu 1,5 m durch vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände*
*b)* außer zur Bergstraße zudem auch *um bis zu 1,6 m durch Vorbauten wie Erker und Balkone, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.*
*Die landesrechtlichen Vorschriften zu den Abstandsflächen sind zu beachten.*

2.2 Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

*2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen*, bei denen es sich um Gebäude im Sinne des § 2 BauO NRW handelt *gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.*

## 3. Stellplätze, Carports und Garagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*3.2 Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze (Carports) von mindestens 1,50 m einhalten.*

## 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Anpflanzungen und der Erhalt von Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Ökopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4.3 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von 10 cm zu versehen. Es sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4.4 Die beiden im Plangebiet vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch Nachpflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen sind Hochstämme, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB).

## 5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB V oder LPB VI gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den jeweils zutreffenden Lärmpegelbereich gemäß der Formel (6) in Kapitel 7.1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (R'w,res) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

5.2 Im Einzelfall ist eine Reduzierung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen zulässig, wenn im

bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

5.3 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind für Räume mit Schlaffunktion geregelte schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen. Das resultierende Schalldämmmaß (R'w,ges) gemäß DIN 4109 darf durch die Lüftungsanlagen nicht gemindert werden.

5.4 Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind Fenster und Außentüren zu den mit der Signatur **//-//-//** gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen nur dann zulässig, wenn durch entsprechende zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen ein Innenraumpegel von max. 45 dB(A) in Wohnungen sowie von max. 50 dB(A) in Büroräumen und Ähnlichem außerhalb von Wohnungen, jeweils am Tag (6-22 Uhr) bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern sichergestellt ist. Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von unter 70 dB(A) für den Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) nachgewiesen werden.

5.5 Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind Fenster und Außentüren zu den mit der Signatur **//////** gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen nur dann zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel feststehende Verglasungen in min. 0,5 m Abstand vor den Fenstern oder kalte Wintergärten ein Beurteilungspegel durch Gewerbelärm vor den Fenstern von höchstens 63 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) sichergestellt ist. Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel durch Gewerbelärm von unter 63 dB(A) für den Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) ohne die vorgenannten Schutzmaßnahmen nachgewiesen werden.

5.6 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

# B Örtliche Bauvorschriften

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

## 1. Fassadengestaltung

1.1 Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig. *Zulässig sind Fachwerk, Grauwacke Naturstein, Putz, Holz und Schiefer.* Andere Materialien sind bis zu 20 % der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

*1.2 Wenn Außenwände des Kellergeschosses mehr als 2,0 m über dem Gelände liegen, so sind diese der Fassade des Erdgeschosses gestalterisch anzugleichen.*

## 2. Vorgartengestaltung

2.1 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

2.2 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der privaten Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

**3. Einfriedungen**

3.1 Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur zulässig, wenn es sich um offene Zäune handelt (d.h. keine Verwendung von Sichtschutzbändern u.ä.) und diese mit Hecken hinterpflanzt werden.

3.2 Einfriedungen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

3.3 In den anderen Bereichen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

3.4 Einfriedungen müssen zum öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

***4. Stützmauern***

*Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, wenn die Geländeneigung mehr als 5 Grad beträgt.*

**5. Müllstandorte**

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

# C Hinweise

**1. Bodendenkmäler**

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.

**2. 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.

## 3. Geologische Gegebenheiten

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.

## 4. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sicher, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## 5. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (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.

## 6. Wasserschutz

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.

## 7. Klimaanpassung

Ergänzend zur hellen, nicht reflektierenden Fassadengestaltung wird empfohlen, helle bzw. nicht reflektierende Materialien für Hofflächen, Stellplätze und Zuwegungen zu verbauen.

Im Hinblick auf Hitzeereignisse wird zusätzlich empfohlen die energetischen Vorzüge außenliegender Verschattung an Bauten zu nutzen.

## 8. 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.