Gemeinde Kürten
Bebauungsplan 30 (Busch),
12. Änderung

Textliche Festsetzungen

Stand: 27.02.2024

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

1 Art der baulichen Nutzung - Dorfgebiet -
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 5 BauNVO)

1.1 Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen
- Einzelhandelsbetriebe (Nr. 5)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 7)
- Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und
- Tankstellen (Nr. 9)

sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-18 BauNVO)

2.1 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer, Dachüberstände) und Balkone um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze inkl. deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Ökopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen.

6.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern muss gemäß der nachfolgend aufgeführten Gehölzliste des Landschaftsplans Kürten (Auszug) erfolgen. Zusätzlich zu den dort genannten Sträuchern dürfen Brombeere (Rubus fruticosus) und Himbeere (Rubus idaeus) gepflanzt werden.

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus spec.	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Esche	Ribes uva- crispa	Wilde Stachelbeere
Malus sylvestris	Wildapfel	Rosa canina	Hundsrose
Populus tremula	Espe	Salix caprea	Salweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Pyrus communis	Wildbirne		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Quercus robur	Stieleiche		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winterlinde		

6.3 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm zu versehen. Es sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1 Dachneigung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wenn die topographischen Verhältnisse dies nicht zulassen, ist bei der Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise eine Abweichung von bis zu 1,0 m zulässig. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Bei gleichzeitiger Planung ist eine frühzeitige Abstimmung beider Grundstückseigentümer empfehlenswert.

2 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten.

3 Fassadengestaltung

3.1 Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz, Schiefer und unglasierte Klinker bzw. Ziegel. Andere Materialien sind bis zu 20 % der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

3.2 Die Wandflächen von Gebäuden sind zu mindestens 80 % in hell getönten Farben auszubilden.

4 Vorgartengestaltung

4.1 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.

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

5 Einfriedungen

5.1 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.

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

5.3 Für Hecken entlang der öffentlichen Straßen können Ausnahmen für die Höhenbeschränkung nach 5.2 zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

5.4 Zu den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

5.5 Einfriedungen müssen zum öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

6 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens 1,0 m betragen.

7 Müllstandorte

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

8 Anzahl Stellplätze

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

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 Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres, erfolgen, um ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Beim Rückbau des Schuppens ist auf ein Fledermausvorkommen zu achten. Bei einem Vorkommen von Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen und Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

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 beleuchteten 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 ist empfohlen. Die Oberfläche der Lampengehäuse sollte sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit geprüften „hoch wirksamen“ Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder Hintergrund werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen (NLWKN 2012/ vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf).

6 Wasserschutz

Für den Einbau von Recyclingmaterialien sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

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

7 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu berücksichtigen.

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.