TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 2. förmlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 32 (Winterberger Straße)

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind in dem Teil der Allgemeinen Wohngebiete an der Wipperfürther Straße, in dem zeichnerisch auf diese Festsetzung Bezug genommen wird, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

2. Maximale Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungslinie (Oberkante Firststein). Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die maximale Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäuden bezieht sich bei Doppelhäusern auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen nur im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten. Überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Straßenkante; Dachüberstände sind bis 50 cm an die Straßenkante heran zulässig.

4.2. Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

4.3. Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen.

4.4. Die Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Der Vorgartenbereich wird definiert als die Grundstücksfläche, welche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. deren fiktiver Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen liegt.

5. Die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) und Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Private Leitungstrassen (Hausanschlussleitungen), die nicht innerhalb der Verkehrsflächen verlaufen, müssen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)

6.1 Bodenschutz

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

6.2 Erosionsschutz

Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00 m.

6.3 Artenschutz

Um die Tötungs- und Störungsverbote gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten, sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) sowie der Abbruch von Gebäuden, welche zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich werden, sind außerhalb der allgemeinen Brutzeit und des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. vorzunehmen.
2. Soweit eine Rodung bzw. ein Gebäudeabbruch (Flst. 2682) vom 01.03. bis 31.10. notwendig werden sollte, sind betroffene Gehölze und Gebäude maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern/ Vogelbruthöhlen oder Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot-/ ggf. auch Urinspuren, Federn, geeignete Baumhöhlungen und Vogelnestreste ein. Das Ergebnis ist dem Veterinäramt (02202/ 13-6814 oder 13-6798) vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.
3. Vorhandene Vogelnistkästen, welche zur Umsetzung des Vorhabens entfernt werden müssen, sind bei Nichtbesatz außerhalb der Brutzeit, sowie vor Beginn der Maßnahmen abzunehmen und an geeigneter Stelle fachgerecht wieder anzubringen.
4. Als Ausgleichsmaßnahme für verlorengehende Fledermausquartiere im Bereich der Flurstücke 2681, 2682, 2684, 1682, 2666, 1466 und 1467 sind 10 Ersatzkästen für Zwergfledermäuse fachgerecht an Bäumen und Gebäuden in der näheren Umgebung vor Beginn der Maßnahmen bzw. von November bis Februar anzubringen.
5. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

6. Zur Umsetzung der unter 2. und 3. genannten Vermeidungsmaßnahmen und der unter 4. genannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Fledermauskästen) wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der 5 m breiten Pflanzfläche an der östlichen Plangebietsgrenze sind Baum-/ Strauchgruppen und/ oder geschlossene Baum-/ Strauchhecken aus einheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen. Bei aufgelockerter, gruppenweiser Pflanzung sind mindestens 20 % der Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Zypressen, Zedern, Fichten, Tannen etc. ist unzulässig.

7. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB i. V. m. §§ 19 - 21 BNatSchG)

Zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet wird eine ca. 1.100 m^2 große Waldrandfläche und eine ca. 8.210 m^2 große Fichtenbestandsfläche auf dem Flurstück 2683 (Gemarkung Engeldorf, Flur 1) gefällt. Nach der Rodung wird auf einer ca. 1.320 m^2 Fläche ein 10m breiter Waldrand aus standorttypischen Baum- und Straucharten gepflanzt und auf einer ca. 7.990 m^2 Fläche ein Laubwald aus standortgerechten Baumarten gepflanzt. Die Gesamtgröße der Kompensationsfläche beträgt 9.310 m^2.
Im Vorfeld der Rodungs-/ Pflanzmaßnahme ist die forstliche Erschließung durch den Ausbau des vorhandenen forstwirtschaftlichen Weges sicherzustellen.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den im Plan gekennzeichneten Bereich entlang der Wipperfürther Straße die nachstehenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße ($R`_{w,res}$) für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erf. Schalldämmmaße ($R´_{w,res}$) des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u.ä.
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Schlaf- und Kinderzimmer sind an der von der L 286 abgewandten Gebäudeseite vorzusehen oder wahlweise mit Schalldämmlüftern auszustatten.

Die DIN 4109 kann im Rathaus der Gemeinde Kürten, Karlheinz- Stockhausen- Platz 1, 51515 Kürten beim Stab für Gemeindeentwicklung und Umwelt eigesehen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Dachgestaltung
Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach.

Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von den Ortgängen müssen mindestens 1,50 m betragen.

Einfriedungen und Sichtschutzwände
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. Einfriedungen und Sichtschutzwände müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Flurstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten

Einfriedungen und Sichtschutzwände mit mehr als 1 m Höhe, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

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.

Geländemodellierungen
Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Darüber hinaus gehende Anschüttungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z.B. Anschüttungen für Terrassen, können auch außerhalb der Baugrenze mit einer Fläche von höchstens 30 m² und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

Die von Anschüttungen und Abgrabungen betroffenen Fläche dürfen inklusive der bebauten und versiegelten Flächen maximal 75 % der Fläche des Baugrundstückes betragen, die im Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen ist.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Mülltonnen
Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

D. Hinweise

Geohydrologie und Baugrund

Da das Plangebiet und seine Umgebung im Bereich verkarstungsfähiger Gesteine (Kalkstein/ Dolomit) liegt und darüber hinaus in großen Teilen des Plangebietes mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollten der Baugrund vor Beginn der Baumaßnahme objektbezogen auf die hydrogeologischen und geologischen Verhältnisse untersucht und die Ergebnisse des Baugrundgutachtens bei der Objektplanung berücksichtigt werden.

Kampfmittel

An der Wipperfürther Straße befanden sich im zweiten Weltkrieg Schützenlöcher. Die Fläche ist im Plan gekennzeichnet. Vor der Durchführung von Erdarbeiten sind die entsprechenden Bereiche auf Kampfmittel zu untersuchen. Der entsprechende Antrag auf Kampfmitteluntersuchung ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen. Die Gemeinde Kürten ist bei der Antragstellung behilflich.

In den übrigen Bereichen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen sind. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren (Terminvorschläge per Fax oder Email unter 0211-4759075 oder kbd@brd.nrw.de).

Denkmalschutz

Das im Plangebiet befindliche Wegekreuz ist gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Baudenkmal gemäß in der Denkmalliste eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen in der engeren Umgebung des Denkmals auf der Grundlage von § 9 (1) b DSchG die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen ist.

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Rheinisch-Bergische Kreis als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kürten, den 14.01.2015