A Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung
(Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 20 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht überall wie einem in Allgemeinen Wohngebiet zulässig 0,4. Die Geschossigkeit ist mit einem Vollgeschoss festsetzt

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die maximale Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäuden bezieht sich bei Doppelhäusern auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)
Auf der in der Planzeichnung bezeichneten Fläche sind bauliche Anlagen, wie z.B. Anschüttungen, Wege, Gartenhäuser und eine den Wasserabfluss beeinträchtigende gärtnerische Nutzung unzulässig.

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12, 14 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baumgrenzen 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 12,50 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.

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

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

Technische Erschließung/Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 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.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
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.

Erosionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00 m.

Artenschutz
Um die Tötungs- und Störungsverbote gemäß § 44 Abs. 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. 2681) 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 und 3016 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.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. §§ 19 - 21 BNatSchG)
Zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet wird eine ca. 5.254 m² große Fichtenbestandsfläche auf den Flurstücken 3017 und 3018 (Gemarkung Engeldorf, Flur 1) gefällt. Nach der Rodung wird auf dieser Fläche ein Laubwald aus standortgerechten Baumarten gepflanzt. Im Vorfeld der Rodungs-/ Pflanzmaßnahme ist die forstliche Erschließung durch den Ausbau des vorhandenen forstwirtschaftlichen Weges sicherzustellen.

Grund- und Schichtenwasser
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21,22 BauGB, § 9 Abs. 4 i.V.m. § 44 LWG NW)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind aufgrund der Grundwasserstände alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Grund- und Schichtenwasser zu sichern. Die Eignung der gewählten Maßnahme ist von den jeweiligen Bauherren eigenverantwortlich durch Baugrundgutachten nachzuweisen.
Werden durch die Bebauung wasserführende Schichten angeschnitten, so ist durch den Bauherrn mittels Dränage zu gewährleisten, dass das Schichtenwasser unter der Oberfläche verbleibt oder der Fangdrainage zur Versickerung zugeleitet wird.
Die Gemeinschaftsanlage (Fangdrän) ist den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 32, 3.Erweiterung, zuzuordnen. Sie ist mit einem Leitungsrecht zu sichern. Die Eigentümer der neu gebildeten Baugrundstücke sind in der Herstellungs- und Unterhaltspflicht. Die Eigentümer sind für Maßnahmen verantwortlich, um die unterliegende Bebauung vor oberflächig austretenden Grund- und Schichtenwasser absichern. Der genaue Standort der Drainage ist durch ein Fachbüro zu ermitteln und zusammen mit der Gemeinde Kürten abzustimmen.

B Bauordnungsrechtliche / Gestalterische 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.

Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche, 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 Fläche ohne Höhenbeschränkung zulässig. Einfriedungen und Sichtschutzwände aber auch sonstige verfahrensfreie bauliche Anlagen müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Flurstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Für Hecken (=Einfriedung) entlang öffentlichen Verkehrsflächen könne Ausnahmen für die Höhenbeschränkung von 1,00 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Geländemodellierungen und Stützmauern
Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Darüber hinaus gehende Anschüttungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z.B. Anschüttungen für Terrassen, könne auch außerhalb der Baugrenze mit eine Fläche von höchstens 30 m² und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.
Die von Anschüttungen und Abgrabungen betroffenen Flächen dürfen inklusive der bebauten und versiegelten Fläche maximal 75 % der Fläche des Baugrundstücks betragen, die im Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen ist.
Stützmauern einschließlich zugehöriger Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Vorgaben zulässig. Darüber hinausgehende Stützmauern müssen die Mindestabstände der Landesbauordnung (§6 BauO NW) einhalten und sind zu begrünen. Entlang von Verkehrsflächen müssen Stützmauern mindestens 0,50 m Abstand von der Straßenkante einhalten.

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.

Hinweise

Neben bauplanungs- und -ordnungsrechtlichen Festsetzungen soll ein Bebauungsplan Rechtsvorschriften andere Planverfahren nachrichtlich übernehmen oder Flächen kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen sind, unter denen Bergbau umgeht oder Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Alle weiteren Informationen, die allgemein bei jeglichem baulichen Vorhaben zu berücksichtigen sind, werden als sonstige Hinweise aufgeführt.

Geohydrologie und Baugrund
Das Plangebiet und seine Umgebung liegen im Bereich verkarstungsfähiger Gesteine (Kalkstein/Dolomit) und darüber hinaus ist in großen Teilen des Plangebietes mit Schichtenwasser zu rechnen. Da dies Auswirkungen auf die Baumaßnahmen haben kann, wird den Bauherren dringend empfohlen, den Baugrund objektbezogen auf die hydrogeologischen und geologischen Verhältnisse zu untersuchen und die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung bei der Objektplanung zu beachten.

Abdichtung der erdberührten Bauteile
Die Abdichtung der erdberührten Bauteile, also der Bodenplatte und der Kellerwände, die das Erdreich berühren, regelt die DIN 18195. In der DIN 18195 wird die Art der Abdichtung abhängig gemacht von der Beanspruchung. In Verbindung mit der Objektplanung wird eine Baugrunduntersuchung dringend empfohlen.

Kampfmittel
Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beplanten Bereich vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Sicherheitsdetektion. In diesem Falle ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des KBD zu beachten. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Denkmalschutz
Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von (Boden)Denkmalen oder archäologischen Belangen im beplanten Bereich vor.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist 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. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmalen oder archäologischen Bodenfunden vor.