TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 6. Änderung 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)

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl GRZ_1 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sowie Terrassen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ_2 0,65 überschritten werden.

3 Geschossigkeit (§20 BauNVO)

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

4 Bauweise (§22 BauNVO)

In dem WA ist eine offene Bauweise festgesetzt.

5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes kann sowohl von der Straße Winterberg als auch von der Wipperfürther Straße (L286) erfolgen. Die Anlage von Zufahrten ist mit dem Landesbetrieb Straße NRW und der Gemeinde Kürten abzustimmen.

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

6.1 Dem Gebäude untergeordnete Terrassen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2 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. Nicht überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche (auch zum Gehweg) aufweisen.

6.3 Pro Wohnung ist mindestens ein Stellplatz für einen Pkw vorzusehen.

6.4 Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

7 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.

8 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.

9 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a (1) Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut werden, ortsnah zu belassen. Sollten weitere Möglichkeiten für eine dezentrale Entwässerung des Niederschlagswassers unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben sind und negative Auswirkungen auf den Hauptsammler und die Sonderbauwerke nicht zu erwarten sind, erfolgt die Entwässerung im Mischsystem.

10 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)

10.1 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.

10.2 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.

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

11 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.

12 Sichtfelder, Einfriedungen und Sichtschutzwände

Im Bereich von Zufahrten und Einmündungen sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten. Die Sichtfelder sind auf Dauer von baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätzen o. ä.) und Aufwuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten.

Die an die klassifizierten Straßen angrenzenden Grundstücke sind zu diesen hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.

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 1,00 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.

13 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.

C. Kennzeichnung

14 Kampfmittel

An der Wipperfürther Straße befanden sich im zweiten Weltkrieg Schützenlöcher. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Vor der Durchführung von Erdarbeiten sind die entsprechenden Bereiche auf Kampfmittel zu untersuchen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde der Gemeinde Kürten 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 (Terminvorschläge per Fax oder Email unter 0211-4759075 oder kbd@brd.nrw.de).

D. Hinweise

15 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (1) sind zu beachten. Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (Töten von Tieren, Störung während der Fortpflanzungszeit) wirksam zu verhindern, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Als Auflage wird festgesetzt:

1. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.
2. Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
3. Geplante Abrissarbeiten der bestehenden Großgarage sind der Artenschutzbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis anzuzeigen.

16 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a (1) Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut werden, ortsnah zu belassen, zu versickern oder zu verrieseln. Die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Kürten und dem Rheinisch-Bergischen Kreis zu gewährleisten.

17 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.

18 Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von (Boden)Denkmalen oder archäologischen Belangen im beplanten Bereich vor. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 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.

Kürten, den 22.05.2018