Gemeinde Kürten



Bebauungsplan 39 (Olpe-Süd),

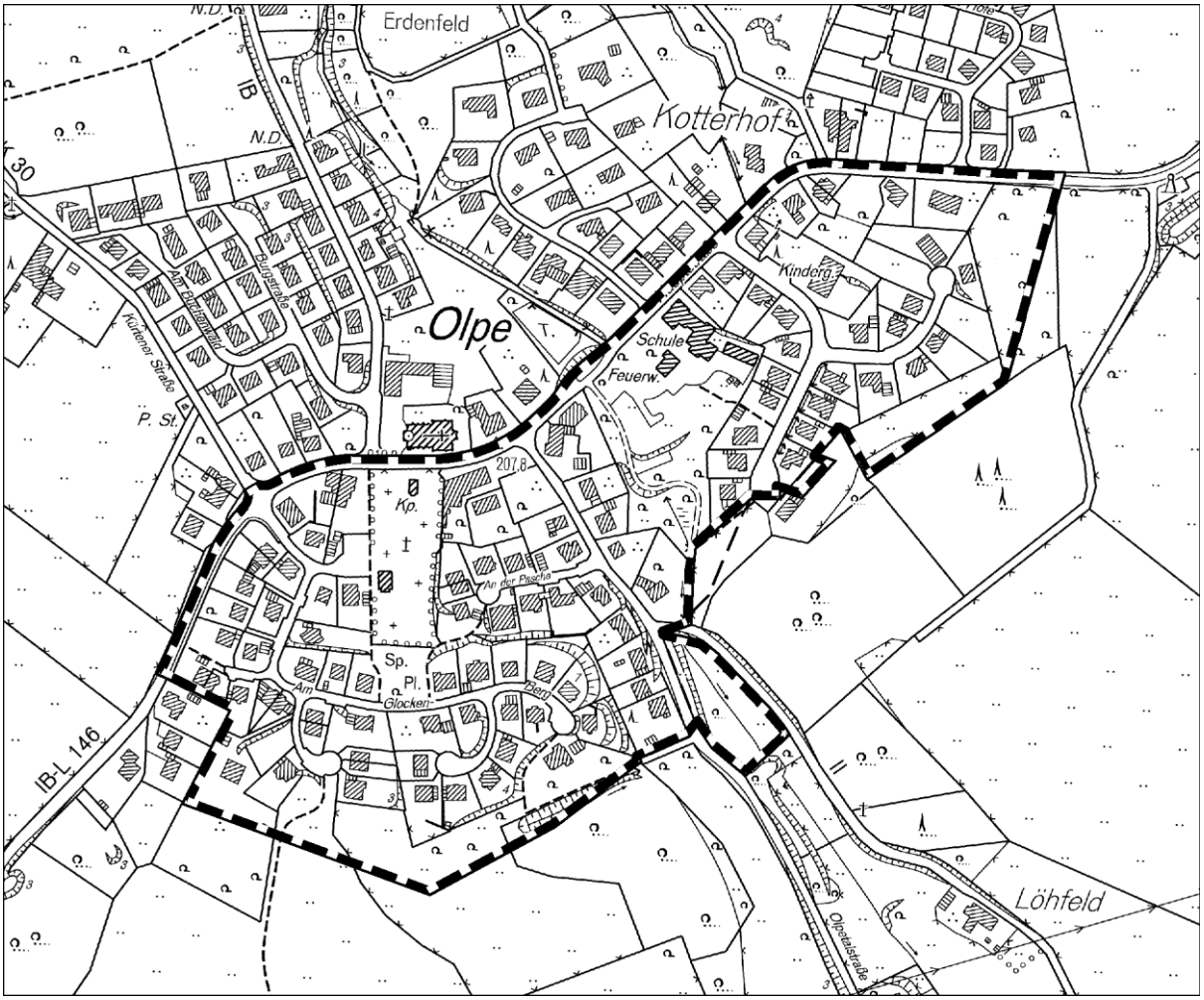
24. Änderung

Juni 2015

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Bebauungsplanes 39 (Olpe-Süd) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 39 (Olpe-Süd) einschließlich seiner Änderungen mit Ausnahme folgender Grundstücke: Gemarkung Olpe, Flur 28, Flurstücke 337, 340, 341, 343, 344, 347, 349, 357, 358, 359, 360, 361, 362 und Gemarkung Olpe, Flur 30, Flurstücke 143 und 144.

Der Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Der Textteil wird wie folgt neu gefasst.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 BauGB in folgendem Fall zulässig:

- **a.)** Überschreitung um bis zu 1,0 m, wenn die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden.
- **b.)** Überschreitung der Baugrenze für eine Terrassenüberdachung wenn deren Grundfläche insgesamt nicht größer als 20 m² ist und die Grenzabstände sowie die Grundflächenzahl eingehalten werden.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

Bei von der Straße abfallendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudekante nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
Bei von der Straße ansteigendem Gelände darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses in der Mitte der der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudekante nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die mittleren Firsthöhen der unmittelbar angrenzenden Gebäude nicht überschritten werden.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen im seitlichen Grenzabstand bis zu 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten.
Überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Bordsteinkante; Dachüberstände müssen einen Abstand von 50 cm zu der Bordsteinkante einhalten.

Grundsätzlich ist das Lichtraumprofil von 0,50 m zur Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Übrigen zulässig, sofern die Grundflächenzahl eingehalten wird. Einzelne Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten, in der Summe müssen sich die Nebenanlagen der Hauptanlage unterordnen d. h. sie dürfen max. 50% der Grundfläche des Wohngebäudes einnehmen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.

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 1,00 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.
Sichtschutzwände sind entlang von Terrassen bis zu einer Länge von 5,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich (Definition s. unter Punkt 3.) sind Sichtschutzwände über 1,00 m Höhe grundsätzlich ausgeschlossen.
Einfriedungen und Sichtschutzwände müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Bordsteinkante 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.

Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

Sichtfelder
Innerhalb der Sichtfelder dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden

C. Hinweise

Artenschutz
Bei einer Bebauung der noch unbebauten Grundstücke ist der Artenschutz nach den Vorgaben der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft , Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Kampfmittel
Zurzeit liegen keine Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Die Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

Denkmalschutz
Einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde gemäß § 9 DSchG bedarf, wer
„a) Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
b) in einer engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird…“ (vgl. § 9 DSchG). Daher ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Untere Denkmalbehörde stets zu beteiligen.

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.

Oberflächengewässer
Das Errichten baulicher Anlagen innerhalb von drei Metern ab der Böschungsoberkante von Fließgewässern bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde. Zu baulichen Anlagen sind auch Stellplätze, Befestigungen mit Rasengittersteinen u. ä., Anschüttungen und Zäune zu zählen. Zusätzlich haben die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Gewässers und seine Anlieger alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

Verfahren

1. Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 16.04.2015 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 22.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

   Kürten den, 17.09.2015

   gez. W.Heider
   Bürgermeister

2. Die betroffene Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 BauGB vom30.04.bis einschließlich 01.06.2015 an der Planung beteiligt.

   Kürten den, 17.09.2015

   gez. W.Heider
   Bürgermeister

3. Eine Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte aufgrund von Änderungen nach der Offenlage vom 02.07.2015 bis einschließlich 03.08.2015 .

   Kürten den, 17.09.2015

   gez. W.Heider
   Bürgermeister

4. Dieser Plan wurde vom Rat am 16.09.2015 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Kürten den, 17.09.2015

gez. W.Heider
Bürgermeister

5. Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kürten den, 17.09.2015

gez. W.Heider
Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 23.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Kürten den, 24.09.2015

gez. W.Heider
Bürgermeister