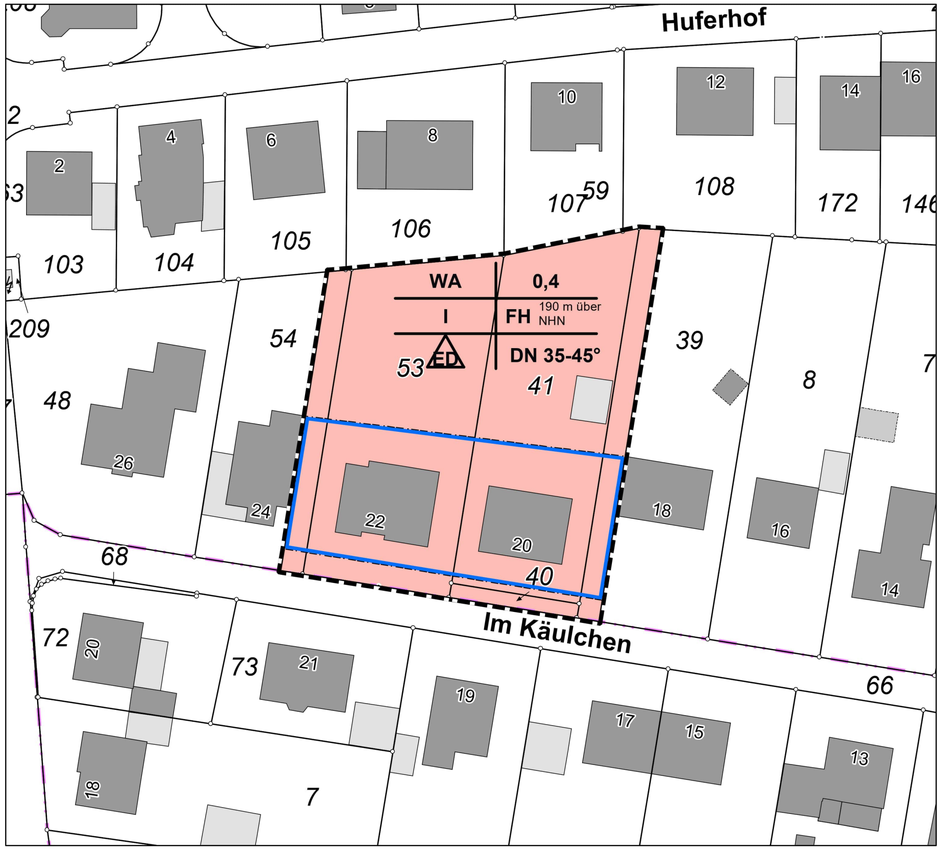
Bebauungsplan 62 (Dürscheid Nord); 8. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl, Höchstmaß
NHN	Absolute Höhenangabe
I	Anzahl der Vollgeschosse Höchstmaß
FH	Firsthöhe
DN	Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHREN

1. Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 05.06.2025 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

   Kürten, den 12.06.2025 O.Wiesner
   i.A. SGL Planung ~~Bürgermeister~~

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 05.06.2025 in der Zeit vom 07.07.2025 bis 10.08.2025 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 05.07.2025 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Kürten, den 14.08.2025 O.Wiesner
   i.A. SGL Planung ~~Bürgermeister~~

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 04.07.2025 gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB zu einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden. Sie sind gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2025 von der Offenlegung benachrichtigt worden.

   Kürten, den 14.08.2025 O.Wiesner
   i.A. SGL Planung ~~Bürgermeister~~

4. Der Rat der Gemeinde Kürten hat den Bebauungsplan gem. §10 BauGB i.V.m. §§7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1997 (GV NW S.666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am 24.09.25 als Satzung beschlossen.

   Kürten, den 17.12.2025 W.Hembach
   i.V. stv. Bürgermeister

5. Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

   Kürten, den 17.12.2025 W.Hembach
   i.V. stv. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Kürten vom 24.09.2025 ist gem. §10(3) BauGB am 14.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Kürten, den 17.12.2025 W.Hembach
   i.V. stv. Bürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Grundflächenzahl 0,4.

2.2 Firsthöhen

Die Festsetzung erfolgt als Höhe über NHN (Normalhöhennull). Die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes gilt als obere Grenze. Kamine, Antennen und ähnliche technische Bauteile dürfen die fest - gesetzten Höhen um bis zu 2,0m überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V.m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,5 Meter überschreiten. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 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 mind. 0,50 m zur Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1 Dachgestaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach.

2 Gartengestaltung

Die nicht befestigten Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

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

3 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 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.

4 Geländemodellierungen

Innerhalb der Baugrenze ist jegliche Form von Anschüttung, Abgrabung und damit verbundene Stützmauer zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Stützmauern einschließlich Anschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m sind als abgeschrägte Naturstein- Trockenmauern oder in Form von begrünbaren Böschungssteinen zulässig. Die Vorschriften der Landesbauordnung (§ 6 BauO NW) sind dabei zu beachten.

Außerhalb der Baugrenze können Anschüttungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z. B. Anschüttungen von Terrassen, mit einer Fläche von höchstens 30 m² und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

Der Abstand von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen.

5 Müllstandorte

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

C Hinweise

1. Artenschutz

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

Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

Die erforderliche Baufeldherrichtung (Eingriffe in die Vegetation und Ausheben der Baugruben (auch im Vorgriff auf spätere Bauphasen) sollten möglichst im März beginnen, wenn die als Imago im Boden oder in der Vegetation überwinternden Insekten ausgeflogen sind, die Eiablage jedoch noch nicht begonnen hat.

2. Bodenschutz

Der nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sicher, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

3. Minimierung der Versiegelung

Aus Sicht der Klimaanpassung wird hinsichtlich der Versiegelung im Planbereich die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Dachbegrünung kann hitzeregulierend und als Wasserspeicher wirken und den Effizienzgrad einer PV-Anlage erhöhen. Ergänzend wird empfohlen, eine helle Fassadengestaltung bzw. reflektierende Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze und Zuwegungen zu nutzen sowie die Vermeidung von spiegelnden Oberflächen zur Auflage zu machen. Wo möglich, sollten wasserdurchlässige Bodenbeläge zur Auflage gemacht werden. Vorhandene Baumbestände sollten geschützt werden. 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 beleuchtenden 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 wird empfohlen. Die Oberfläche der Lampengehäuse sollte sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzen. Parkplätze sollten mit Bäumen verschattet werden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit geprüften «hoch wirksamen» Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder hintergrünt werden. Im Hinblick auf Hitzeereignisse wird zusätzlich empfohlen, dass auf die energetischen Vorzüge außenliegender Verschattung an Bauten hingewiesen wird.

4. 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.

5. Denkmalschutz

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.

6. 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-Platz1, 51515 Kürten eingesehen werden.

7. frühere Planungen und Festsetzungen

Diese Planung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 2. Änderung des Bebauungsplanes 62 (Dürscheid-Nord).

RECHTSGRUNDLAGEN

(**BauGB**) Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**BauNVO**) Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**PlanzV 90**) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**GO NRW**) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungs - beschlusses gültigen Fassung,

(**BauO NRW**) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit des Satzungs - beschlusses gültigen Fassung,

(**BNatSchG**) Bundesnaturschutzgesetz-Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**LNatSchG NRW**) Landesnaturschutzgesetz-Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fas sung,

(**UVPG**) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zur Zeit des Satzu ngsbeschlusses gültigen Fassung.

VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE

(Stand: August 2024):

© Geobasisdaten
Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2024) / Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM

Meridianstreifensystem: UTM-Zone 32

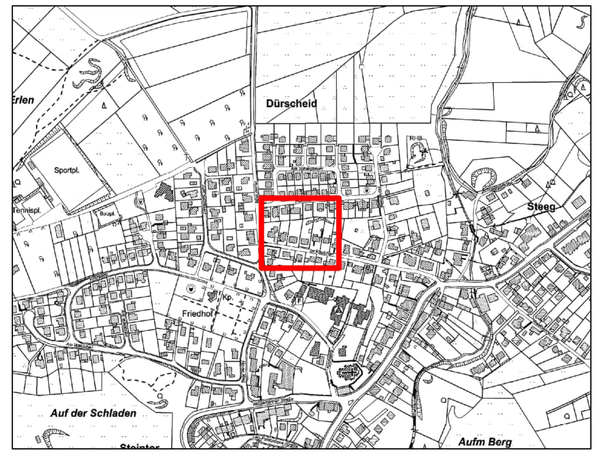
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm sind eine Begründung und eine Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP) beigefügt.

Gemeinde Kürten

Bebauungsplan 62 (Dürscheid Nord) 8. Änderung

Maßstab 1:500



Übersichtskarte ohne Maßstab