TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Für Gebäude wird die Firsthöhe als Höchstgrenze (FH max.) mit 9,00 m festgesetzt. Die 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)

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal 2 Wohnungen in Gebäuden festgesetzt.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen nur im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten. Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen 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 sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

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

Bei der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind die Vorgaben der BauONRW 2018 zu beachten. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

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

Böschungen sind generell zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen den unten stehenden Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00 m.

Pflanzenliste 1: Einzelbäume (mittelkronig)

Feldahorn	Acer campestre (Hochstamm)
Hänge- Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2 : Einheimische Sträucher und Wildobst

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/ laevigata
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wilder Apfel	Malus sylvestris
Wilder Birnbaum	Pyrus communis
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Speierling	Sorbus domestica
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei mindestens 20 % der Gartenfläche mit diesen Gehölzen anzulegen sind. Je Grundstück ist ein Hausbaum anzupflanzen wie z.B. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum mit mittlerem Kronenumfang (2. Ordnung). Das Pflanzen von Nadelhölzern ist mit Ausnahme der Eibe ausgeschlossen. Eine Auflistung der zu verwendenden Gehölze ist dem Anhang zur Begründung zu entnehmen.

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

Zur Kompensation der Eingriffe auf einer Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Kürten, Flur 8, Flurstücke 62 und 47 werden 818 qm der Sammelausgleichsmaßnahme „Am Gebrannten Berg“, Maßnahme Nr. 1, (Gemarkung Kürten, Flur 49, Flurstück 19) und 316 qm der Sammelausgleichsmaßnahme „Im Sülzenberg I“, Maßnahme Nr. 2, (Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 143) zugeordnet.
Im Vorfeld des Eingriffs wurden im Bereich der Maßnahme Nr. 1 nicht standortgerechte Fichtenforste gefällt und flächige Aufforstungen mit standortgemäßen Rotbuchen und Winterlinden durchgeführt. Als Waldrandbepflanzung wurden Esskastanien, Roterle, Weißdorn, Schlehe, Roter Holunder, Haselnuss, Elsbeere und Vogelkirsche verwendet. Bei der Maßnahme Nr. 2 wurden die Fichtenbestände durch Aufforstungen mit Rotbuche, Winterlinde und Esche ersetzt. Das langfristige Entwicklungsziel sind naturnahe Laubwaldbestände.

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

1. Dachgestaltung

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Schlepp- oder Satteldach auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen von den Seiten aus gemessen mindestens jeweils 1,50 m betragen.

2. Sichtschutzwände

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig. Sichtschutzwände, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

3. Stützmauern

Stützmauern sind im Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäudevorderkante in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Zur Verkehrsfläche hin müssen sie einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind jegliche Form von Anschüttungen, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern zulässig.

Im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

4. Anschüttungen und Abgrabungen

Selbständige Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Vorgaben zulässig. Für darüber hinaus gehende Anschüttungen oder Abgrabungen müssen die Mindestabstände der Landesbauordnung eingehalten werden.

5. 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 öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Verkehrsfläche einhalten. In den anderen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen mit mehr als 1,00 m Höhe, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten. Für Hecken gelten keine Höhenbeschränkungen, jedoch ist hier das Nachbarrecht zu beachten. Sie müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Verkehrsfläche einhalten.

7. Vorgartengestaltung

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

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Standplätze für Fahrräder und für Abfallbehälter. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen und dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

C. Hinweise

Derzeit 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).

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Rheinisch- Bergische Kreis als Obere 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.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz ist das Töten und Stören von Tieren verboten. Um diese Verbote einzuhalten, sind folgende Maßnahmen bei der Erschließung und Bebauung erforderlich.

Unvermeidbare Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der allgemeinen Brutzeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.