GEMEINDE KÜRTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplanes 89 (Weier – Ost)

1. Änderung und Erweiterung nach § 13 BauGB

Stand: 20.05.2019

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan 89 (Weier - Ost), 1. Änderung und Ergänzung werden in Ergänzung der Planzeichnung 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 First- und Traufhöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

Für Gebäude wird die Firsthöhe als Höchstgrenze (FH) mit 8,50 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 Wohngebäuden 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 im seitlichen Grenzabstand bis zur gartenseitigen Baugrenze hin zulässig. Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten. Abweichend von dieser Vorschrift kann der v.g. Abstand von 5,00 m bis auf 1,50 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden. 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 0,50 m 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 zu bepflanzen.

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei mindestens 20 % der Gartenfläche mit diesen Gehölzen anzulegen sind. 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 (1a) BauGB i. V. m. §§ 19 - 21 BNatSchG)

Zur Kompensation der Eingriffe auf den Grundstücken Gemarkung Olpe, Flur 26, Flurstücke 111, 312, 313, 314, 315 (ehemals 109, 111, 201 und 106) werden 3.217 m² der gemeindlichen Sammelausgleichsfläche „Entfichtung Hägen und Broich II“ und 57 m² der gemeindlichen Sammelausgleichfläche „Aufforstung Oberbörsch“ zugeordnet.

Bei der Sammelausgleichsfläche „Entfichtung Hägen und Broich II“ wurden in der Gemarkung Kürten, Flur 19, Flurstück 104 nicht standortgerechte Fichtenbestände gefällt und eine Aufforstung mit ökologisch höherwertigem Laubwald durchgeführt. Davon werden 3.217 m² als Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan benötigt.

Bei der Sammelausgleichsfläche „Aufforstung Oberbörsch“ wurden in der Gemarkung Engeldorf, Flur 3, Flurstücke. 1635, 1636, 2022 auf einer Freizeitgartenfläche nicht standortgerechte Ziergehölze und Bäume entfernt und eine Aufforstung mit ökologisch höherwertigem Laubwald aus Rotbuchen und Vogelkirschen durchgeführt. Davon werden 57 m² als Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan benötigt.

Für die Kompensation der Eingriffe auf dem Grundstück 315 (Gemarkung Olpe, Flur 26) werden 55 m² der gemeindlichen Sammelausgleichsmaßnahme „Entfichtung Am Sülzenberg II“ (Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 142) zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONRW 2018)

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. Stützmauern

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

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

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.

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

3. 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 außen nicht sichtbar sind.

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 Untere 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.