Gemeinde Kürten
Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost),
2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Stand: 08.01.2026

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet -
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1),
- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie
- Tankstellen (Nr. 5)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-18 BauNVO)

2.1 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

3.1 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer, Dachüberstände) und Balkone um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4 Stellplätze, Carports und Garagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind lediglich innerhalb der hierfür entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze (Carports) von mindestens 1,50 m einhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6 Entwässerung des Niederschlagswassers
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das innerhalb des Baugebiets auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern.

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

7.1 Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Ökopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen.

7.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern muss gemäß der nachfolgend aufgeführten Gehölzliste des Landschaftsplans Kürten (Auszug) erfolgen. Zusätzlich zu den dort genannten Sträuchern dürfen Brombeere (Rubus fruticosus) und Himbeere (Rubus idaeus) gepflanzt werden.

<u>Auf frischen bis mäßig trockenen Standorten sowie in lichten Hangbereichen und an Waldrändern:</u>

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus spec.	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Esche	Ribes uva- crispa	Wilde Stachelbeere
Malus sylvestris	Wildapfel	Rosa canina	Hundsrose
Populus tremula	Espe	Salix caprea	Salweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Pyrus communis	Wildbirne		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Quercus robur	Stieleiche		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winterlinde		

An Straßenrändern (Bäume)

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde

Auf Obstweiden und -wiesen (altbewährte Sorten für den Hochstammobstbau)

Apfelsorten:

Bäumchesapfel (Lokalsorte)	Prinzenapfel
Baumanns Renette	Riesenboikenapfel
Champagner Renette	Rheinischer Bohnapfel
Danziger Renette	Rheinischer Krummstiel
Doppelte Luxemburger Renette	Rheinischer Winterrambur
Goldparmäne	Roter Boskop
Große Kasseler Renette	Schöner aus Boskoop
Jakob Lebel	Schöner aus Nordhausen
Kaiser Wilhelm	Seidenhemdchen (Lokalsorte)
Krügers Dickstiel	Weißer Klarapfel
Ontarioapfel	Zuccalmaglio

Birnensorten:

Frühe aus Trevoux	Köstliche von Charneu
Gellerts Butterbirne	Neue Poiteau
Gute Graue	Pastorenbirne
Gräfin aus Paris	Silbermotte

Steinobst:

Schwarze Knorpelkirsche	Hauszwetsche
Bühler Frühzwetschge	Wangenheims Frühzwetsche

7.3 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm zu versehen. Es sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden.

8 Passiver Schallschutz zum Verkehrslärm

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer sowie Fenster) mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,\,res}$ (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		Erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

8.2 Räume, die der Schlafnutzung dienen und an deren Fenster Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von 45 dB(A) oder mehr in der Nacht vorliegen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

8.3 Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite bzw. eines Geschosses niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen, ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen und auf ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem verzichtet werden.

9 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich/ Externe Kompensation
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Die verbleibende externe Kompensation des zu erwartenden Eingriffs der Änderung des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Höhe von 297 Biotopwertpunkten gemäß der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW, LANUV NRW, Recklinghausen März 2008“ wird durch die folgende Maßnahme realisiert:

- Gemarkung Dürscheid, Flur 2, Flurstück 2598: Auf der derzeitigen Wiese (Biotopcode 3.4, Biotopwert 3) wird auf 150 m² (40 m Länge x 3,70 m Breite) eine Hecke (Biotopcode 7.2, Biotopwert 5) aus standortheimischen Gehölze gemäß dem Landschaftsplan Kürten gepflanzt. Die Gehölze sind von einem Fachbetrieb zu pflanzen, ggf. mit einem Pflanzschnitt zu versehen und Pflanzausfälle zu ersetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die 150 m² der Ausgleichsfläche ist mit Sträuchern in Gruppen gleicher Art, in der Mindestpflanzqualität 2 x verschult und 80 - 120 cm Höhe zu bestücken. Die ideale Pflanzzeit ist der Herbst. Eine ausreichende Bewässerung ist in jedem Fall notwendig, um das Anwachsen zu gewährleisten und Nachpflanzungen zu vermeiden. Zusätzlich zu genannten Sträuchern des Landschaftsplans Kürten können Brombeere (Rubus fruticosus) und Wald-Himbeere (Rubus idaeus) gepflanzt werden.

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

1 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,0 m Abstand einhalten.

2 Fassadengestaltung

Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz, Schiefer und unglasierte Klinker bzw. Ziegel. Andere Materialien sind bis zu 20 % der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

3 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur zulässig, wenn es sich um offene Zäune handelt (d.h. keine Verwendung von Sichtschutzbändern u.ä.) und diese mit Hecken hinterpflanzt werden.

3.2 Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

3.3 In den anderen Bereichen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

3.4 Einfriedungen müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

4 Müllstandorte

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

5 Anzahl Stellplätze

Pro Wohneinheit sind im Baugebiet mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen.

6 Geländemodellierungen

6.1 Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Darüber hinaus gehende Anschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z.B. Anschüttungen für Terrassen, können auch außerhalb der Baugrenze mit einer Fläche von höchstens 30 m² und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

6.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen richtet sich die Zulässigkeit von Anschüttungen nach den Vorgaben der Bauordnung.

6.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Entlang der Erschließungsstraße müssen Stützmauern mindestens 0,50 m Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.

C Hinweise

1 Bodendenkmäler

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. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/ die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/ die Unternehmer*in und der/ die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

2 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.

3 Geologische Gegebenheiten

Die Gemeinde Kürten befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149:2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998 Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.
Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4 Baugrund

Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung bzw. dem Bauantragsverfahren ist aufgrund des im Untergrund vorhandenen, verkarstungsfähigen Kalksteins ein Baugrundgutachten vorzulegen.

Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen
- Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich mächtig.
- Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Kluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz).
- Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage.

5 Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

6 Schutz von Gehölzen

Die außerhalb des Geltungsbereiches stockenden Bäume und Gehölze dürfen durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden.

7 Bodenschutz

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

8 Wasserschutz

Bei beabsichtigter Verwendung von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten und einzuhalten.

9 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu berücksichtigen.

10 Anpassung an den Klimawandel

Um durch Starkregen entstehende Gefahren und Beeinträchtigungen an Gebäuden auszuschließen, sollten geeignete Schutzmaßnahmen eingeplant werden.

Außenliegende Verschattung an Bauten vermeidet Aufheizung und Energieaufwand für das Kühlen/ Wärmen.
Eine selbstverschattende Bauweise z.B. durch Balkone oder Dachüberstände und geeignete Lüftungsmöglichkeiten kann eine Kühlung mittels Klimaanlage überflüssig machen.

11 Tier- und menschenfreundliche Außenbeleuchtung

Künstliche Helligkeit kann Pflanzen, Tiere und den Menschen nachhaltig beeinträchtigen. Unnötige Lichtemissionen sollten aus diesem Grund dringend vermieden werden.

Eine sensible tier- und menschenfreundliche Außenbeleuchtung weist folgende Eigenschaften auf:

- vermeidet Streulicht
- die Lichtkegel richten sich ausschließlich nach unten auf den zu beleuchtenden Bereich
- ist zweckgebunden
- wird ausschließlich zeitlich begrenzt (z.B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren) eingesetzt
- hat eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin
- die Oberfläche der Lampengehäuse sollte sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzen
- strahlt keine Bäume an

12 Verkehrsemissionen

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Gemeinde oder des Vorhabenträgers.

13 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-Platz 1, 51515 Kürten eingesehen werden.