Gemeinde Kürten

Bebauungsplan 104, Dürscheid Am Festplatz

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig.

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung -Trauf- und Firsthöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Die Firsthöhen sind an der höchstgelegenen Stelle der Dacheindeckung zu messen.

Kamine, Antennen und ähnliche technische Bauteile dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 1,50 m überschreiten.

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

1.4.1 Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,0 Meter überschreiten.

1.4.2 Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Mischgebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in den überbaubare Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ bzw. für Garagen und Stellplätze „Ga / St“ zulässig sind.

1.5.2 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet nicht rückwärtig hinter der Flucht der in südöstlicher Richtung zum Dürschbach hin gelegenen Baugrenzen errichtet werden dürfen.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Gemeinde Kürten zu belasten.

1.6.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Die mit „LR“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kürten zu belasten.

1.6.3 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Die mit „GF“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Kürten und der Versorgungsträger zu belasten.

1.7 Schallimmissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Allgemeine Anforderungen (DIN 4109)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche II-IV Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, in der bei Bauantragsstellung als technische Baubestimmung im Land Nordrhein-Westfalen anzuwendenden Fassung) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

1.7.2 Schlafräume

Für Schlafräume im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer, Gästezimmer und Ähnliches) ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet und 50 dB(A) im Mischgebiet für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) in 0,5 m Abstand vor den geöffneten Fenstern nachgewiesen werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b) BauGB)

1.8.1 Festsetzung von Bäumen

Die in der Planzeichnung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen, Versiegelungen oder Abgrabungen unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind wurzelschonende Bauweisen zu verwenden und ggfs. baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen.

1.8.2 Einbau von Vogelschutzglas

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen und Ähnliches) oder anderer spiegelnder Baustoffe wie zum Beispiel glänzende Metalle ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster).

2. Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen gemäß Landesbauordnung als Bestandteile des Bebauungsplanes)

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

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auch im Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbemasten, Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.
Werbetafeln und Schriftzüge mit Einzelbuchstaben, die am Gebäude angebracht werden, dürfen die Oberkante des Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen zulässig. Mauern sind mit Ausnahme von Stützmauern, die dem Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen oder ähnlichen Zwecken dienen sowie mit Ausnahme von Schallschutzwänden nicht zulässig. Zäune sind in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig.

2.3 Zahl der Stellplätze

Für jede Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 45 m² sind jeweils mindestens zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze zu schaffen.

2.3 Müllstandorte

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

Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

Vermeidung von Lichtemissionen

Lichtemissionen über die innerörtliche Beleuchtung hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtung sollte nur wenn nötig und in zielgerichteter Form erfolgen. Außerdem ist die Beleuchtung der Kompensationsfläche im Osten zu vermeiden. Darüber hinaus sollen Beleuchtungsmittel gewählt werden, die ein geringe Anziehungskraft auf Insekten ausüben (z. B. Natriumdampflampen).

Niederschlagswasser

Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies erfolgt nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Grundwasser

Im Plangebiet steht Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters hoch an. Weitere Angaben hierzu sind dem im Rahmen des B-Planes erstellten Bodengutachten zu entnehmen. Wahrscheinlich werden bei der Grundstückserschließung und der Gebäudeerrichtung Arbeiten anfallen, die auf das Grundwasser Einfluss nehmen, wie z. B.:

- Erdarbeiten (Bohr-, Erdaushub- oder Baggerarbeiten) dicht oberhalb der Grundwasseroberfläche oder innerhalb grundwasserführende Bodenschichten,
- Durchführung von temporären Wasserhaltungsmaßnahmen,
- Bau und Betrieb eines Brunnens,
- Bau und Inbetriebnahme von Erdwärme-Wärmepumpenanlagen,
- Einbau von Recyclingschotter (aufbereitete mineralische Abfälle aus Bautätigkeit, aufbereiteter Bauschutt, RCL- oder RC-Material),

O. a. Einwirkungen auf das Grundwasser stellen gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedürfen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasser-rechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens zu informieren und ggf. einen Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis an das zuständige Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises zu richten. Hinsichtlich des Schutzes und der Ausführung von erdberührten Bauteilen ist zu berücksichtigen, dass eine Dränung zur Regulierung des Grundwasserstandes grundsätzlich nicht zulässig ist.

Kampfmittel

Im Satzungsbereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen nicht unerhebliche Erdeingriffe bzw. sind diese geplant, so ist eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastung zu beantragen. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist das Ordnungsamt der Gemeinde Kürten oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.

Baugrund/Ingenieurgeologie
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Bodenschutz
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später einzubauen.

Flächeninanspruchnahme
Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Sichtfelder
Im Baugenehmigungsverfahren werden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt des Plangebietes zur Dürschtalstraße festgelegt. Die Sichtfelder sind dauerhaft von baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m freizuhalten.

Geruchsquellen
Entlang der nördlichen Grenze des B-Plan Gebietes ist eine abwassertechnische Anlage im Bestand vorhanden. Die Abwasseranlage besteht aus einem Regenüberlaufbecken (RÜB) mit einem Staukanal (SK) DN 1400 als Zulaufkanal. Das Abwasser wird bei Trockenwetterabfluss in einen östlich der vorgesehenen Bebauung vorhanden Mischwasserkanal (MW-Kanal) abgeleitet. Bei extremen Regenereignissen schlägt das RÜB Wasser über eine ca. 15,0 m lange Abschlagsleitung in den Vorfluter „Dürschbach“ ab.
Anlässlich einer Ortsbegehung am 16.06.2020 konnte im unmittelbaren Umfeld des vorhandenen RÜB und des Rohrauslaufes Geruchsemission wahrgenommen werden. Die vorherrschende Witterung zu diesem Zeitpunkt begünstigte den Austritt von geruchsbildenden Gasen aus den Bauwerksöffnungen. Bereits bei einem Abstand von wenigen Metern zu den Austrittstellen, war der Abwassergeruch jedoch nur noch deutlich vermindert wahrnehmbar.
Es kann gemäß gutachterlicher Stellungnahme durch das Büro HPC AG („Bebauungsplan BHG Langert/ Schneider Wipperfürther Straße 114/ 116, 51515 Kürten Untersuchungskonzept zur Minderung der Geruchsbelästigung aus einer Entwässerungsanlage“, Juli 2020) davon ausgegangen werden, dass nur bei dem zum RÜB/ Rohrauslauf nächstgelegenen Grundstück, temporär und gegenüber der zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wetterbedingten Situation in deutlich vermindertem Maße, Geruchsemissionen wahrzunehmen sein werden.
Sollte eine über das hinzunehmende Maß Beeinträchtigung in Form von eindeutig der Entwässerungsanlage zuzuordnenden dauerhaften und damit erheblichen Geruchsbelästigung kommen, so ist auf die im Gutachten beschriebene Maßnahmenkaskade zurückzugreifen, um die Beeinträchtigungen zu mindern. Aufgrund des geringen Abstandes der geplanten neuen Bebauung zu der bestehenden Abwasseranlage werden, im Falle der Umsetzung der Maßnahme, trotz technischer und/ oder baulicher Änderungsmaßnahmen an der Anlage, Geruchsprobleme im Bereich der angrenzenden Bebauung nicht vollständig auszuschließen sein.

Externer Ausgleich (vertragliche Regelung)

Die Kompensation der Planungseingriffe erfolgt auf externen Flächen. Insgesamt ist ein Defizit von 3.200 Ökopunkten auszugleichen.
Es werden 2.450 Biotopwertpunkte auf einer Ausgleichsfläche direkt angrenzend an das Plangebiet ausgeglichen, die folgende Grundstücke umfasst: Gemarkung Dürscheid, Flur 2, Flurstücke 2805 und 2807. Die Ausgleichsfläche wird entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages angelegt und dauerhaft erhalten. Art, Lage und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahme werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Kürten und den Eigentümern der Ausgleichsfläche vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan konkret festgelegt und gesichert.

Das übrige Defizit von 750 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto des Rheinisch-Bergischen Kürten ausgeglichen. In unmittelbarer Nähe des Eingriffs sind keine weiteren Flächen verfügbar, sodass auf Maßnahmen aus dem Ökokonto des Rheinisch-Bergischen Kreises zurückgegriffen wird:
Maßnahmenfläche:

Bezeichnung:	Steeger Berg, Abschnitt II
Flächen-ID:	43KU_272
LP Festsetzung:	Landschaftsplan Kürten_2.1-10
Gemeinde:	Kürten
Gemarkung:	Engeldorf
Flur:	1
Flurstücksnummern:	307; 321; 322, 323, 326, 327, 687/320; 924/175, 929/309, 931/309, 935/313, 937/313, 938/328, 1163, 1281, 1282; 2860

Ziel der Maßnahme:
Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung standortheimischer Laubholzbestände auf dem kalkreichen Standort mit sehr guter Nährstoffversorgung. Dies dient der Förderung der reichhaltigen Geophytenflora des Gebietes in dem sich zahlreiche, für die Region seltene, floristische Besonderheiten finden. Durch den Umbau der Nadelholzbestände in einen standortheimischen Laubwald wird zudem der Humusaufbau verbessert Die Maßnahmen entsprechen den Entwicklungszielen des Naturschutzgebietes 2.1-10 „Steeger Berg“ und den Zielen der Festsetzungen 4.3-03, -208, -209.