Gemeinde Kürten
Bebauungsplan 107 (Im Dürscheider Feld),
6. Änderung und Erweiterung

Textliche Festsetzungen

Stand: 12.09.2024

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 ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

2.1 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben), und bei Flachdächern der obere Dachabschluss. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) gilt der Schnittpunkt zwischen der lotrechten Verlängerung der Gebäudemitte mit der Höhenlage der Fahrbahnmitte der bestehenden Straßen „Kirchberg“ bzw. „Zur Kapelle“. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,5 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 festgesetzten 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 des Bereichs zwischen dem öffentlichen Straßenraum (Kirchberg, Zur Kapelle) und der hinteren Baugrenze inkl. deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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 (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

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

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

6.2 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 es Landschaftsplans Kürten (Auszug) erfolgen. Zusätzlich zu den dort genannten Sträuchern dürfen Brombeere (Rubus fruticosus) und Himbeere (Rubus idaeus) gepflanzt werden. Zusätzlich zu den dort genannten Bäumen dürfen Walnuss (Juglans regia L.) und Schwarznuss (Juglans nigra L.) 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

6.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad 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.

7 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 21.250 Biotopwertpunkten wird durch folgende Maßnahmen realisiert:

- Gemarkung Olpe, Flur 17, Flurstücke 168, 189 und 174 (162 m², bzw. 808 Biotopwertpunkte): Die Maßnahme wird der bereits umgesetzten Sammelausgleichsmaßnahme „Entfichtung Fuchssiefen“ zugeordnet. Es wurden nicht standortgerechte Fichtenbestände durch die flächige Aufforstung mit Rotbuche (Fagus sylvatica), einem Anteil von 30 % Winterlinde (Tilius cordata) und einer Wegrandpflanzung mit Edelkastanie (Castanea sativa) in standortgerechte Laubholzbestände überführt.
- Gemarkung Collenbach, Flur 4, Flurstücke 692, 693, 1364, 1365 und 1042 anteilig. (3.330 m² bzw. 16.650 Biotopwertpunkte): Die Maßnahme wird der bereits umgesetzten Sammelausgleichsmaßnahme „Entfichtung Altendahl“ zugeordnet. Bei dieser vorgezogenen Kompensationsmaßnahme wurden im Jahr 2017 nicht

standortgerechte Fichtenbestände gefällt und eine flächige Aufforstung mit standortgerechter Winterlinde (Tilius cordata) und einer Beimischung von Elsbeere (Sorbus torminalis) und Schlehe (Prunus spinosa) vorgenommen.

- Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 143 (636 m² bzw. 3.245 Biotopwertpunkte): Die Maßnahme wird der bereits umgesetzten Sammelausgleichsmaßnahme „Entfichtung Am Sülzenberg I“ zugeordnet. Bei dieser vorgezogenen Kompensationsmaßnahme wurden im Jahr 2012 nicht standortgerechte Fichtenbestände gefällt und die Anlage eines standortgerechten Laubwaldes mit teilweise vorgelagertem Waldrand umgesetzt. Die flächige Aufforstung geschah mit Buche (Fagus sylvatica) und Winterlinde (Tilius cordata). Für den Waldmantel wurde Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Haselnuss (Corylus avellana), Elsbeere (Sorbus torminalis) und Vogelkirsche (Prunus avium) ausgebracht.
- Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 142 (107 m² bzw. 547 Biotopwertpunkte): Die Maßnahme wird der bereits umgesetzten Sammelausgleichsmaßnahme „Entfichtung Am Sülzenberg II“ zugeordnet. Bei dieser vorgezogenen Kompensationsmaßnahme wurden nicht standortgerechte Fichtenbestände gefällt und eine flächige Aufforstung mit standortgerechten Laubhölzern vorgenommen.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1 Dachform und Dachneigung

1.1 Es sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 45° zulässig.

1.2 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wenn die topographischen Verhältnisse dies nicht zulassen, ist bei der Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise eine Abweichung von bis zu 1,0 m zulässig. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Bei gleichzeitiger Planung ist eine frühzeitige Abstimmung beider Grundstückseigentümer empfehlenswert.

2 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 1,50 m Abstand einhalten.

3 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.

4 Vorgartengestaltung

4.1 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

4.2 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum (Kirchberg, Zur Kapelle) und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

5 Einfriedungen

5.1 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.

5.2 Einfriedungen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes (Kirchberg, Zur Kapelle) dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

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

5.4 Einfriedungen müssen zum öffentlichen Verkehrsraum (Kirchberg, Zur Kapelle) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

6 Stützmauern

6.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens 1,0 m betragen.

6.2 Stützmauern müssen zum öffentlichen Verkehrsraum (Kirchberg, Zur Kapelle) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

7 Müllstandorte

Frei aufgestellte Mülltonnen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedungen so zu integrieren, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

8 Anzahl Stellplätze

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

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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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 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.

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.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit wirksamen Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder hintergrünt werden.

5 Schutz von Gehölzen

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

6 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.

7 Wasserschutz

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.

8 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.

9 Anpassung an Hitzeereignisse

Es wird empfohlen, für Hofflächen, Stellplätze und Zuwegungen helle bzw. nicht reflektierende Materialien zu verbauen.

Zusätzlich wird empfohlen, die energetischen Vorzüge außenliegender Verschattung an Bauten zu nutzen.

10 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.