Gemeinde Kürten
Bebauungsplan 109 „Auf der Brache“

Textliche Festsetzungen

Stand: 23.06.2026

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

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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 maximale Gebäudehöhe gilt bei einem geneigten Dach die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben) und bei einem Flachdach die Oberkante der Attika.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN) als unteren Bezugspunkt.

3 Carports und Garagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von weniger als 5,0 m zu den Verkehrsflächen unzulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

5 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dient der Anlage und dem Betrieb eines Kinderspielplatzes. Zulässig sind Spielgeräte, Aufenthaltsbereiche, Wegeflächen sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan durch Angabe der Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauvorlagen stets beizufügen.

7.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

7.3 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tagzeitraum ist in der Regel anzunehmen, wenn nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV oder höher ermittelt wurde.

8 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt drei Bäume I. Ordnung, jeweils als Hochstamm oder Alleebaum, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen (s. Pflanzenliste 1).

8.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ sind mindestens vier Bäume II. Ordnung, jeweils als Hochstamm oder Alleebaum, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen (s. Pflanzenliste 2).

Die Baumgruben der anzupflanzenden Bäume sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Grundfläche muss mindestens 12 m² aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.

Je nach Standort sind die nicht versiegelten Baumgruben jeweils durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren durch Fahrzeuge zu schützen.

8.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist jeweils eine einreihige, freiwachsende Hecke aus Sträuchern (s. Pflanzliste 3) und Bäumen II. Ordnung (s. Pflanzliste 2) mit folgenden Qualitäten und Pflanzabständen durch die Grundstückseigentümer zu pflanzen:

- je lfd. m ein verpflanzter Strauch ohne Ballen, Mindesthöhe 60-100 cm,
- pro Grundstück ein Baum der II. Ordnung als verpflanzter Heister, ohne Ballen, Heister, Höhe mindestens 150-200 cm.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1 Einfriedungen

1.1 Einfriedungen sind entlang der Planstraße 1 sowie Planstraße 2 bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

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

1.3 Einfriedungen und Stützmauern müssen zu den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

2 Müllstandorte

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

3 Anzahl Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze für Pkw vorzusehen.

~~C Kennzeichnung~~

~~(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)~~

~~Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Bereich folgende verlassene bergbaubedingte Tagesöffnung:~~

~~Bergwerk Hercules XIV, Schurfschacht (Kennziffer: 2588/5658/001/TÖB)~~
~~Mittelpunktkoordinaten: RW = 2588105 m, HW = 5658687 m~~
~~Lagegenauigkeit: +/- 20 m~~
~~seigerer Schacht: Teufe 3 m~~

~~Über eine Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung der Tagesöffnung können keine Angaben gemacht werden. Eine Aussage hinsichtlich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der o.g. Tagesöffnung ist daher nicht möglich. Bergbauliche Einwirkungen auf das nordwestliche Plangebiet können durch einen möglichen aber nicht dokumentierten und möglicherweise nur wenige Meter unter der Tagesoberfläche umgegangenen Uraltbergbau nicht ausgeschlossen werden. Da die in Rede stehende Tagesöffnung etwa im Bereich der Einmündung Planstraße 1 in die Bergstraße (K30) liegt, sollte insbesondere dort auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hier besteht ein dringender Erkundungsbedarf. Diese Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.~~

~~Bei Eingriffen in den Boden (z.B. Aushub einer Baugrube) sollte auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Werden dabei Lagerstätten (z. B. einen Erzgang) oder Auflockerungen angetroffen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind (www.bra.nrw.de/3025617).~~

~~Für die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein mittel- bis langfristiger Erkundungsbedarf durch einen Sachverständigen. In diesen Flächen kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit allerletzter Sicherheit eine bergbauliche Beeinflussung ausgeschlossen werden. Daher sollte bei Eingriffen in den Boden (z.B. Aushub einer Baugrube) ebenfalls auf die Beschaffenheit des Untergrunds unter Hinzuziehung eines Sachverständigen geachtet werden.~~

D Nachrichtliche Übernahme

(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m längs der K 30, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen – StrWG NRW).

E Hinweise

1 Bodendenkmäler/ Kampfmittel

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern innerhalb des Plangebietes Hinweise auf einen konkreten, in der Planzeichnung dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese dort wo möglich bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

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.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

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.

2 Geologische Gegebenheiten/ Bergbau

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.

Bei Eingriffen in den Boden (z.B. Aushub einer Baugrube) sollte auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Werden dabei Lagerstätten (z.B. einen Erzgang) oder Auflockerungen angetroffen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Ebenso sollten die Gründungssohlen grundsätzlich in Bezug auf mögliche bergbauliche Hinterlassenschaften durch einen Baugrundsachverständigen abgenommen werden. Im Zweifel oder bei Unklarheiten (Verfärbungen in der Sohle, Lockermassen, etc.) ist ebenfalls die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Altbergbau ratsam. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind (www.bra.nrw.de/3025617).

~~Zusätzlich ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine geoelektrische Untersuchung durchzuführen, die Aufschluss über mögliche Hohlräume aufgrund des Bergbaus geben soll.~~

3 Artenschutz

Bei jedem Bauvorhaben ist der Aspekt des Artenschutzes im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu prüfen.

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 reduzieren.

Ist die Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar, soll über eine ökologische Baubegleitung überprüft werden, ob aktuell genutzten Vogelniststätten im betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Küken

selbstständig sind bzw. (bei Nestflüchtern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können. Die ökologische Baubegleitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 empfiehlt folgende Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt:

- Anlage von Nisthilfen für z.B. Sperlinge und Schwalben sowie von Fledermauskästen bei der Planung von Gebäuden
- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (Wellenlänge 590 – 630 mm, z.B. warmweiße LED-Leuchten mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) sowie Beschränkung der Zeit der Beleuchtung und der ausgeleuchteten Fläche auf das notwendige Mindestmaß. Eine Streuung nach oben oder zur Seite soll vermieden werden.

4 Schutz von Gehölzen

Die außerhalb des Geltungsbereiches stockenden Bäume und Gehölze dürfen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden. Zum Schutz der Wald- und Gehölzbestände ist während der Bauzeit entlang der nördlichen und östlichen Baugebietsgrenzen ein Bauzaun aufzustellen.

5 Bodenschutz

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

6 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen o.ä. zu sammeln und beispielsweise als Brauchwasser wiederzuwenden.

7 Wasserschutz

Für einen eventuell geplanten Einbau von Recyclingmaterialien sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten und einzuhalten.
~~Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.~~

8 Begrünung von Grundstücken

Nach § 8 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen sind demnach unzulässig.

9 Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen

Auf § 27 StrWG NRW wird hingewiesen. Danach dürfen bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten nicht errichtet oder geändert werden, wenn dadurch die Sicht bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen behindert und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. Das gleiche gilt auch für die höhengleichen Einmündungen von Straßen.

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.

F Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume I. Ordnung

Großkronige Bäume, an Straßen auch in züchterisch beeinflussten, jedoch nicht buntlaubigen Sorten, die sich als Straßenbäume eignen, wie:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 2: Bäume II. Ordnung

Mittelkronige Bäume, an Straßen auch in züchterisch beeinflussten, jedoch nicht buntlaubigen Sorten, die sich als Straßenbäume eignen, wie:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorubus aria

Pflanzliste 3: Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea