Gemeinde Kürten
Bebauungsplan 121 „Altensaal“

Textliche Festsetzungen

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

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Mischgebiet folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

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

2.1 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) gilt bei einem geneigten Dach die Oberkante Firststein und bei einem Flachdach die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

Für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Terrassen, Treppen und Vordächer ist ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Alle o.g. Anlagen und Einrichtungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen.

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

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und der vorderen Baugrenze zulässig.

4.2 Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m einhalten.

4.3 Überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Bordsteinkante; Dachüberstände müssen einen Abstand von 50 cm zu der Bordsteinkante einhalten.

4.4 Grundsätzlich ist das Lichtraumprofil von 0,50 m zur Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a im Tages- und im Nachzeitraum sowie der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum ausgesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

5.2 Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein- Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungselemente kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

5.3 Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel tagsüber von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.

5.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Ausbringen von Koniferen oder Kirschlorbeer ist nicht gestattet.

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Es sind mindestens 15 Bäume der Pflanzliste 1 in einem Pflanzverband von 3 x 3 m zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern in Gruppen jeder Art der Pflanzliste 2 herzustellen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage einer Streuobstwiese aus mindestens 14 Bäumen der Pflanzliste 3 mit extensiver Grünlandnutzung vorzusehen. Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt 12 m in der Reihe und 15 m zwischen den Reihen. Die Bäume sind in Gruppen in Mischung von Kern- und Steinobst (maximal 5 % Kirschen, 10 % Pflaumen/Mirabellen u.ä., 10 % Birnen und 75 % Äpfel) zu pflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Das weitere regelt ein städtebaulicher Vertrag.

7 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die verbleibende externe Kompensation des Eingriffs des Bebauungsplanes in Höhe von 46.826 Biotopwertpunkten wird durch folgende Maßnahme realisiert:

- Gemarkung Kürten, Flur 39, Flurstück 80, (9.366 m²): Pflanzung eines standortheimischen Laubwaldes (Eichen- Buchenwald)

B Örtliche Bauvorschriften

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

1. Vorgartengestaltung

1.1 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

1.2 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

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

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

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

2.4 Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken hinterpflanzt werden.

3. Müllstandorte

Standplätze für Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

4. Anzahl Stellplätze

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

C Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m längs der K32 und K36, 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).

D Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 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.

2. 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.

3. Artenschutz

3.1 Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Novem~~Okto~~ber eines Jahres und dem 28. (29.) Februar des Folgejahres, erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. November ~~11.~~ bis zum 28. (29.) Februar ~~02.~~ eines Jahres durchzuführen. Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch- Bergischen Kreises abzusprechen und durch die Vorlage entsprechender Protokolle nachzuweisen. Desweiteren sind die Bestandsgebäude vor den Abbruch-/ Umbaumaßnahmen auf artenschutzrechtliche Tatbestände zu untersuchen, das Ergebnis der UNB mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Die erforderliche Baufeldherrichtung, hier der ~~(~~Eingriffe in die Vegetation, ~~und Ausheben der Baugruben (auch im Vorgriff auf spätere Bauphasen)~~ ist bis Ende Februar (Allgemeiner Artenschutz) auszuführen und das Ausheben der Baugruben (auch im Vorgriff auf spätere Bauphasen) sollte~~n~~ möglichst im März beginnen. Dann sind ~~, wenn~~ die als Imago im Boden oder in der Vegetation überwinternden Insekten ausgeflogen ~~sind~~, die Eiablage hat jedoch noch nicht begonnen hat.

3.2 Vom 01.03. bis 31.07. dürfen keine Baukräne aufgestellt werden, um Nachteile in der Brutzeit sowie der Jungenaufzug von Greifvögeln in der Umgebung um das Plangebiet zu verhindern.

3.3 Wenn diese zeitlichen Beschränkungen unter 3.1 und 3.2 aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden können, ist die Untere Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zeitnah zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.4 Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit geprüften «hoch wirksamen» Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder hintergrünt werden.

3.5 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.

4. Bodenschutz

4.1 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten

und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sicher, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4.2 Die Erdarbeiten sind im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung gutachterlich zu begleiten und im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch- Bergischen Kreises abzustimmen.

4.3 Für den Einbau von Recyclingmaterialien sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

5. Minimierung der Versiegelung / Hitzeschutz

5.1 Aus Sicht der Klimaanpassung wird hinsichtlich der Versiegelung im Planbereich eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Eine Dachbegrünung kann hitzeregulierend und als Wasserspeicher wirken und den Effizienzgrad einer PV- Anlage erhöhen.

5.2 Ergänzend wird empfohlen, eine helle Fassadengestaltung bzw. reflektierende Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze und Zuwegungen zu nutzen sowie die Vermeidung von spiegelnden Oberflächen zur Auflage zu machen. Wo möglich, sollten wasserdurchlässige Bodenbeläge zur Auflage gemacht werden.

5.3 Vorhandene Baumbestände sollten geschützt werden. Parkplätze sollten mit Bäumen verschattet werden.

5.4 Im Hinblick auf Hitzeereignisse wird zusätzlich empfohlen, dass auf die energetischen Vorzüge außenliegender Verschattung an Bauten hingewiesen wird.

6. Telekommunikation

6.1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unter - irdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

6.3 Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

6.4 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln.

7. Kampfmittel

7.1 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.

7.2 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.

8. 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-Platz1, 51515 Kürten zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

E Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Bäume	Mindestpflanzqualität: Bäume 2. Ordnung, 2 x verschult, Kronenansatz bei 180 cm
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**
Auf frischen bis mäßig trockenen Standorten sowie in lichten Hangbereichen und an Waldrändern	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
An Straßenrändern	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 2:

Sträucher	Mindestpflanzqualität: 2 x verschult, 80 – 120 cm Höhe
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva -cispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 3:

Mindestpflanzqualität: Höhe: 180 cm – 200 cm, Kronenansatz: bei 180 cm, Stammstärke: mindestens 8 cm in einem Meter Höhe über der Erde.

Obstbäume
Apfelsorten
Bäumchesapfel (Lokalsorte)
Baumanns Renette
Champagner Renette
Danziger Renette
Doppelte Luxemburger Renette
Goldparmäne
Große Kasseler Renette
Jakob Leben
Kaiser Wilhelm
Krügers Dickstiel
Ontarioapfel
Prinzenapfel
Riesenboikenapfel
Rheinscher Bohnapfel
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Winterrambur
Roter Boskoop
Schöner aus Boskoop
Schöner aus Nordhausen
Seidenhemdchen (Lokalsorte)
Weißer Klarapfel
Zuccalmaglio Renette
Birnensorten
Frühe aus Trevoux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue

Gräfin aus Paris
Köstliche von Charneux
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Silbermotte
Steinobst
Schwarze Knorpelkirsche
Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Wangenheimer Frühzwetsche