

**Gemeinde Kürten**  
**Bebauungsplan 112 „Feuerwehrgerätehaus Olpe“**

**Textliche Festsetzungen**

Stand: 20.05.2025, Änderungen zum Stand der erneuten Offenlage sind rot markiert.

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

**1 Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräte- und Funktionsräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

**2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 12-23 BauNVO)

2.1 Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen dürfen die Grundflächenzahl II (GRZ II) bis zu einem Wert von 1,0 überschreiten.

2.2 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt bei einem geneigten Dach die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte des Firstes (das Gebäude kann mehrere Firste haben) und bei einem Flachdach die Oberkante der Attika.

2.3 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der L 146 (Kotterhof).

2.4 Die festgesetzte 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**

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

Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB durch untergeordnete Bauteile (wie Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen) als Ausnahme um bis zu 1,0 m überschritten werden.

**4 Private Grünflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB wird eine extensive Rasenfläche mit Ziergesträuch festgesetzt. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Fußwegen zulässig. Die Errichtung von Einfriedungen ist zulässig.

**5 Technische Erschließung/ Versorgungsleitungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Private Leitungstrassen (Hausanschlussleitungen), die nicht innerhalb der Verkehrsflächen verlaufen, müssen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**6 Sichtfelder**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder (Anfahrsicht) im Einmündungsbereich zur L 146 sind – vorbehaltlich einer Zustimmung des Straßenbaulasträgers der L 146 – von baulichen Anlagen, Be pflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,60 m über Grund freizu halten.

**7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(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.

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

Über der mit der Bezeichnung „L“ festgesetzte Fläche sind Versiegelungen nur als Pflasterung mit Pflastersteinen zulässig

**8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Tore der Fahrzeughalle sind bis zum Ausrücken der Einsatzfahrzeuge geschlossen zu halten.

**9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Naturdenkmal KU\_2.3-8 (Lindenallee)**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Vor Beginn der Bautätigkeiten ist ein Ortsfest verankerter Baumschutzaun gemäß DIN 18920 zum Schutz des vollständigen Lebensraumes der Bäume im Baustellenbereich herzustellen.
- 9.2 Bei Erdarbeiten im Einfahrtsbereich zum Alarmhof sind Wurzelschutzgräben sowie Wurzelvorhänge mit Wurzelregenerationszonen herzustellen. Bei notwendigen Wurzelkappungen ist eine Wurzelbehandlung durchzuführen. Die Verlegung von Erdleitungen ist im Einfahrtsbereich ausschließlich mittig durchzuführen.
- 9.3 Die Planung von Leitungstrassen ist unter baumschutzfachlichen Aspekten durchzuführen.
- 9.4 Die Abtragstiefe für Wegebauarbeiten ist bis max. ca. 0,50 m unter OK Gelände zulässig.
- 9.5 Innerhalb der Baumschutzbereiche sind gärtnerische Bearbeitungen oder Umgestaltungen nicht zulässig.
- 9.6 Baufirmen sind örtlich vor Ausführungsbeginn fachlich zum Baumschutz zu unterweisen.
- 9.7 In den Baumbereichen ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung und eine Dokumentation des Baustellenabschnitts erforderlich.

9.8 Die Gemeinde Kürten wird zum Schutz der Lindenallee eine fortwährende Monitoring-Maßnahme durchführen und bei Schäden, welche durch den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses entstehen, entsprechend fachgerecht tätig werden.

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

Zur Kompensation der Eingriffe auf den Grundstücken Gemarkung Olpe, Flur 28, Flurstücke 125 und 126 sowie Flur 30, Flurstücke 45, 46, 47, 127 und 159, werden 10.171 m<sup>2</sup> der bereits umgesetzten Sammelausgleichsmaßnahme "Am Sülzenberg I" (Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 143) sowie 1.147 m<sup>2</sup> der bereits umgesetzten Sammelausgleichsmaßnahme "Am Sülzenberg II" (Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 142) zugeordnet.

Im Vorfeld des Eingriffs wurden als Maßnahme die gerodeten Fichtenbestände durch Aufforstung mit standorttypischen Rotbuchen, Winterlinden und Eschen besetzt. Das langfristige Entwicklungsziel ist ein Laubwaldbestand.

**B Örtliche Bauvorschriften**

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

**1 Fassadengestaltung**

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

**2 Einfriedungen und Stützmauern**

Einfriedungen entlang der L146 sind nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Einfriedungen und Stützmauern müssen zu den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen.

Stützmauern angrenzend zum Denkmalbereich, sind ausschließlich als Natursteinmauern auszuführen.

**C Nachrichtliche Übernahme**

(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m längs der L 146, 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 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 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.

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.

### **3 Artenschutz**

Bei jedem Bauvorhaben ist der Aspekt des Artenschutzes im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde 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 beschränken.

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 Aufzuchttätigkeiten 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.

Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen, sollte bei den weiteren Planungen auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung geachtet werden, die Streulicht vermeiden und deren Lichtkegel sich ausschließlich nach unten auf den beleuchteten 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 erhitzten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit wirksamen Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutz versehen oder hintergründt 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**

Der 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.

#### **6 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. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Einleitung in die öffentliche Kanalisation.

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**

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

## 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 eingesehen werden.

## E 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	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

### 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	<i>Acer campestre</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

### Pflanzliste 3: Sträucher

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