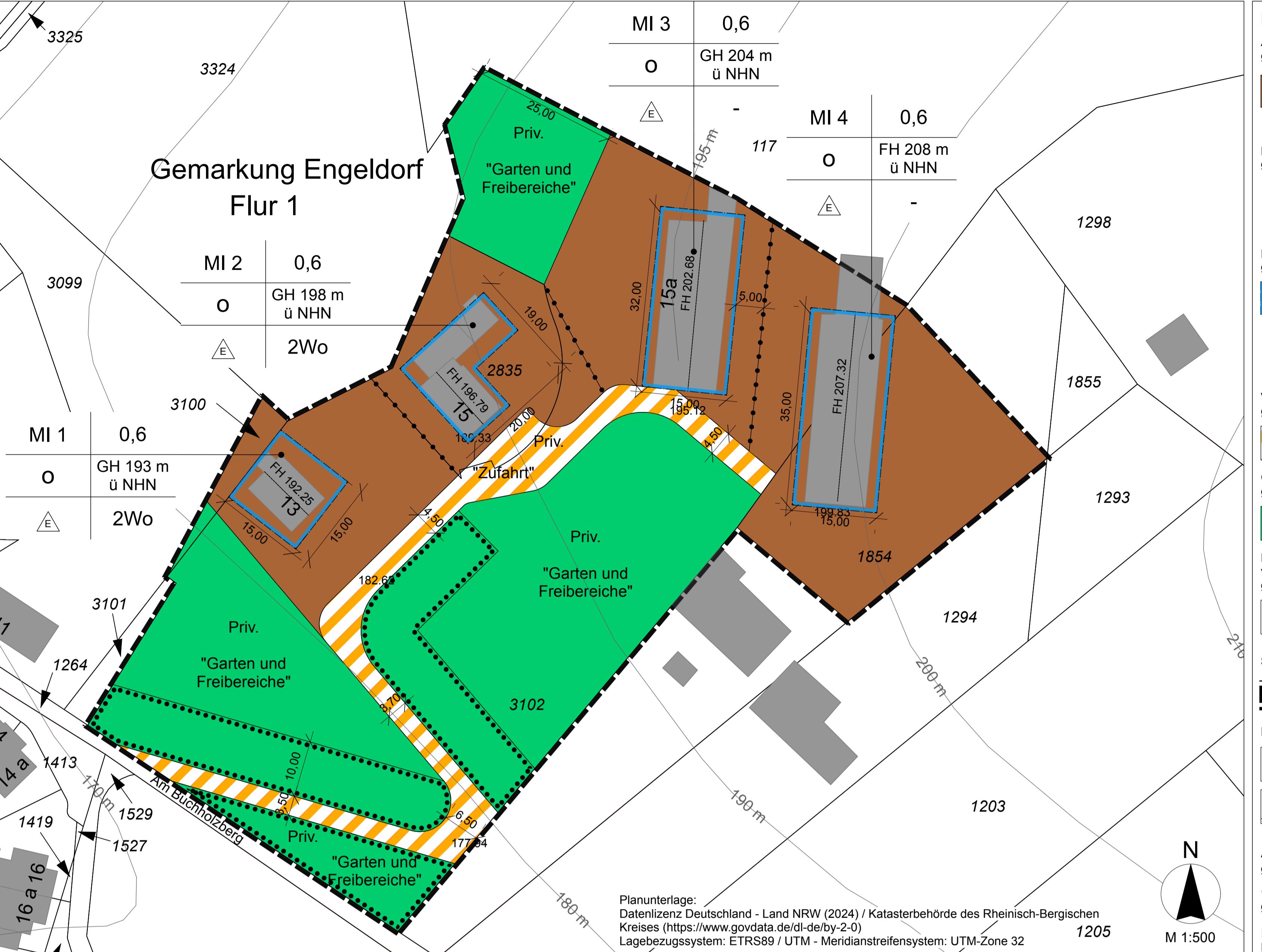


# Bebauungsplan 124 (Buchholzberg)



## Verfahren

1. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 29.09.2022 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Kürten, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeineordnung des Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1997 (GV/NW S. 666) in der zur Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ die öffentlich ausgelegten. Die Offenlegung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Kürten, den \_\_\_\_\_ Kürten, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 (2) BauGB zu einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden. Sie sind gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Offenlegung benachrichtigt worden.
- Kürten, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
6. Der Rat der Gemeinde Kürten hat den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeineordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1997 (GV/NW S. 666) in der zur Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ geändert worden.
- Kürten, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
7. Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
- Kürten, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Kürten vom \_\_\_\_\_ ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Kürten, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalt vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV/NRW S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV/NRW S. 1172) geändert worden ist

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV/NRW S. 666), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV/NRW S. 444) geändert worden ist

## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO

**Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**  
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
GH maximale Gebäudehöhe

m ü NHN Meter über Normalhöhennull

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

**Baugrenze**

E nur Einzelhäuser zulässig  
o offene Bauweise

**Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Priv. Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Zufahrt"

**Grünflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Priv. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten und Freibereiche"

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen

**Geltungsbereich**

**Planzeichen ohne Normcharakter**

Bestandsgebäude mit Nebengebäuden und Hausnummer

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

## 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. § 6 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Teilbereichen des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sind ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

In den Teilbereichen des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 3 und MI 4 sind ausschließlich sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Grundflächenzahl**  
gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Mischgebieten wird auf 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

**Höhe der baulichen Anlagen**  
gemäß § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen je Baufest ist in Metern über Normalhöhennull angegeben.

**3. Bauweise**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

In den Mischgebieten (MI 1 - MI 4) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.  
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Im Plangebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**5. Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“ dient als Erschließung für das Plangebiet.

## 6. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten und Freibereiche"**

Im Plangebiet werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten und Freibereiche" festgesetzt.

**7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

**B. Örtliche Bauvorschriften**  
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

**1. Einfriedungen und Sichtschutzwände**  
Einfriedungen und Sichtschutzwände sind entlang öffentlicher Straßen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In den anderen Bereichen sind sie bis zu einer Höhe von 2,00 m und innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Höhenbeschränkung zulässig. Einfriedungen und Sichtschutzwände müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Einfriedungen und Sichtschutzwände mit mehr als 1 m Höhe, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.  
Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen können Ausnahmen für die Höhenbeschränkung von 1,00 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

## 2. Geländemodellierung

Innerhalb der Baugrenze ist jegliche Form von Anschüttung, Abgrabung und damit verbundene Stützmauer zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind Anschüttungen, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hieron zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrenzen.

Außerhalb der Baugrenze können Anschüttungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z. B. Anschüttungen von Terrassen, mit einer Fläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

## 3. Müllstandorte

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

## C. Hinweise

### 1. Schutzgut Tiere

Zum Schutz von Tieren sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### 2. Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf das Plangebiet und die zukünftig festgestellten oder überbauten Flächen zu beschränken. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

### 3. Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig festgestellten oder überbaute Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

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

### 4. Schutzgut Wasser

Zum Schutz von Gewässern und des Grundwassers sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

## 5. Leitungen der Telekom

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. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits gebaute Straßen wieder aufgebrochen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, Venloer Str. 156 50672 Köln. Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

## 6. Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 5.841 Biotopwertpunkte erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die Kompensation ist vor Satzungsbeschluss rechtlich zwischen dem Eingriffsverursacher und der Gemeinde Kürten zu sichern.

## 7. Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verhältnisse festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Kürten und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Städtischer 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.

## 8. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalforschung 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 Bodendenkmalforschung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 9. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwer