

**Gemeinde Kürten**  
**Bebauungsplan 128 (Bergstraße /Am Wiedenhof)**

**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)**

**1.1 Mischgebiet (MI)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete „MI“ dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten;

Die vorgenannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

**1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete „WA“ dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen. Diese Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

**1.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) dienen vorwiegend der Errichtung öffentlicher und sozialer Einrichtungen.

## **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 Firsthöhe (FH) 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 oberste Dachabschluss (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.2 Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete technische Anlagen – wie insbesondere Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Satellitenschüsseln oder Anlagen zur Nutzung solarer Energie – um bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

- 3.1 Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §22 und 23 BauNVO)

### Im WA1, WA2, MI1 und MI4 gilt:

Für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel, Balkone, Treppen und Vordächer ist ein Überschreiten der Baugrenzen von 1,5m im seitlichen und rückwärtigen Bereich (nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin) bis zu 50% der Gebäudelänge an der entsprechenden Seite zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

### Im MI2 gilt:

Für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel, Balkone, Treppen und Vordächer ist ein Überschreiten der Baugrenzen von 1,5m im seitlichen und rückwärtigen Bereich (nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche und an der Gebäudeseite zum Pastorat hin) bis zu 50% der Gebäudelänge an der entsprechenden Seite zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten – dies gilt nicht für den Bereich der Gebäudeseite zum Pastorat.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Überdachte Stellplätze müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. Seitenwänden und der Flurstückgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche; Dachüberstände müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu dieser Flurstückgrenze einhalten.

Darüber hinaus ist ein freizuhaltendes Lichtraumprofil von mindestens 0,50 m zwischen baulichen Anlagen (einschließlich Dachüberständen) und der Flurstückgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft sicherzustellen.

Tiefgaragen sind in den mit MI1, MI2, WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4 Festsetzungen und Vorkehrungen zum Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 4.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten Lärmpegelbereichen mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die Lärmpegelbereiche sind im Plan gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.
- 4.2 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) in 0,5 m Abstand vor den geöffneten Fenstern nachgewiesen werden.
- 4.3 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.
- 4.4 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.

#### **5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

- 5.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen, einschließlich der nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen, sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Ausbringen von Koniferen oder Kirschlorbeer ist nicht gestattet.
- 5.2 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Strauch-Hecken-Strukturen zu entwickeln. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö zwischen WA1 sowie WA2 und der Multifunktionsfläche sind Strauch-Hecken-Strukturen als Sichtschutz anzulegen. Hierbei ist ein Durchgang für den Fuß- und Radverkehr vorzusehen.  
Im Bereich der privaten Grünflächen sind durchgängige Heckenstrukturen als Sichtschutz auszubilden. In der privaten Grünfläche P1 sind 4 Hochstämme (3x verpflanzt) Spitz- oder Bergahorn oder Winterlinde oder heimische Obstbaumarten anzupflanzen.  
Alle Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **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 nicht befestigten Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.
- 1.3 Im Vorgartenbereich sind ausschließlich Nebenanlagen in Verbindung mit Fahrradstellplätze und Mülltonnen zulässig.

### **2      Einfriedungen und Sichtschutzwände**

- 2.1 Einfriedungen und Sichtschutzwände sind entlang öffentlicher Straßen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. In den anderen Bereichen sind sie bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- 2.2 Stützmauern über 1,0 m Höhe sind zu begrünen.
- 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 hinterpflanzte werden. Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen können Ausnahmen für die Höhenbeschränkung von 1,00 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

### **3      Müllstandorte**

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

## **C      Hinweise**

### **1      Denkmalschutz**

Die Vorgaben der Denkmalbereichsatzung Kürten sind zu beachten.

### **2      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.

### **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**

- 4.1 Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. 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 außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.(29.) 02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die erforderliche Baufeldherrichtung (Eingriffe in die Vegetation und Ausheben der Baugruben (auch im Vorgriff auf spätere Bauphasen) sollten möglichst im März beginnen, wenn die als Imago im Boden oder in der Vegetation überwinterten Insekten ausgeflogen sind, die Eiablage jedoch noch nicht begonnen hat.
- 4.2 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.
- 4.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit geprüften «hoch wirksamen» Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder hintergrünt werden.
- 4.4 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.

### **5 Bodenschutz**

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 sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## **6 Minimierung der Versiegelung / Hitzeschutz**

- 6.1 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.
- 6.2 Ergänzend wird empfohlen, eine helle Fassadengestaltung bzw. reflektierende Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze und Zuwegungen zu nutzen sowie spiegelnde Oberflächen zu vermeiden.
- 6.3 Vorhandene Baumbestände sollten geschützt werden. Parkplätze sollten mit Bäumen verschattet werden.

## **7 Versorgungsinfrastruktur**

- 7.1 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 Infrastrukturleitungen vorzusehen.
- 7.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische 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 Leitungslinien nicht behindert werden.
- 7.3 Zur Versorgung des Planbereichs mit Leitungsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Infrastrukturanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.
- 7.4 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.

## **8 Kampfmittel**

- 8.1 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.
- 8.2 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.

## 9 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.

## D Pflanzliste

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