Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost), 3. Änderung + Erweiterung

Verfahren

1. Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt worden.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Die Offenlegung wurde am _____ gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   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 Veröffentlichung benachrichtigt worden.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

6. Änderungen und/ oder Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB mit Beschlussfassung(en) des Rates vom _____.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

7. Eine Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB zu der (den) Änderung(en) und/ oder Ergänzung(en) nach der Veröffentlichung erfolgte vom _____ bis _____.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

8. Dieser Plan wurde vom Rat am _____ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

   Kürten, den _____ _____
   Bürgermeister

9. 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

10. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

    Kürten, den _____ _____
    Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

(**BauGB**) Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**BauNVO**) Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**PlanzV 90**) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**GO NRW**) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**BauO NRW**) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**BNatSchG**) Bundesnaturschutzgesetz-Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**LNatSchG NRW**) Landesnaturschutzgesetz-Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(**UVPG**) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Vorliegende Planunterlage

(Stand: Dezember 2024):

© Geobasisdaten

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2020) /

Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM;

Meridianstreifensystem: UTM-Zone 32

Bestandteile der Planung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm sind eine Begründung, ein Umweltbericht, ein hydrogeologisches Gutachten, eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) beigefügt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1),
- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie
- Tankstellen (Nr. 5)

werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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 Firsthöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer, Dachüberstände) und Balkone um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind lediglich in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Garagen müssen zur privaten Verkehrsfläche hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze (Carports) von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand zwischen Carports und der Verkehrsfläche bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. Seitenwänden der Überdachung und der Bordsteinkante der Verkehrsfläche.

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

Es sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 Entwässerung des Niederschlagswassers
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das innerhalb des Baugebiets auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und innerhalb des Baugebiets in Rigolen zu versickern.

7 Private Grünfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Errichtung von baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen sowie Einfriedungen nicht zulässig.

8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Ökopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen.

8.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern muss gemäß der nachfolgend aufgeführten Gehölzliste des Landschaftsplans Kürten (Auszug) erfolgen. Zusätzlich zu den dort genannten Sträuchern dürfen Brombeere (Rubus fruticosus) und Himbeere (Rubus idaeus) gepflanzt werden.

<u>Auf frischen bis mäßig trockenen Standorten sowie in lichten Hangbereichen und an Waldrändern:</u>

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus spec.	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Esche	Ribes uva- crispa	Wilde Stachelbeere
Malus sylvestris	Wildapfel	Rosa canina	Hundsrose
Populus tremula	Espe	Salix caprea	Salweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere
Pyrus communis	Wildbirne		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Quercus robur	Stieleiche		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winterlinde		

<u>An Straßenrändern (Bäume)</u>

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde

<u>Auf Obstweiden und -wiesen (altbewährte Sorten für den Hochstammobstbau)</u>

Apfelsorten:	
Bäumchesapfel (Lokalsorte)	Prinzenapfel
Baumanns Renette	Riesenboikenapfel
Champagner Renette	Rheinischer Bohnapfel
Danziger Renette	Rheinischer Krummstiel
Doppelte Luxemburger Renette	Rheinischer Winterrambur
Goldparmäne	Roter Boskop
Große Kasseler Renette	Schöner aus Boskoop
Jakob Lebel	Schöner aus Nordhausen
Kaiser Wilhelm	Seidenhemdchen (Lokalsorte)
Krügers Dickstiel	Weißer Klarapfel
Ontarioapfel	Zuccalmaglio
Birnensorten:	
Frühe aus Trevoux	Köstliche von Charneu
Gellerts Butterbirne	Neue Poiteau
Gute Graue	Pastorenbirne
Gräfin aus Paris	Silbermotte
Steinobst:	
Schwarze Knorpelkirsche	Hauszwetsche
Bühler Frühzwetschge	Wangenheims Frühzwetsche

8.3 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm zu versehen. Es sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,0 m Abstand einhalten.

2 Fassadengestaltung

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

3 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur zulässig, wenn es sich um offene Zäune handelt (d.h. keine Verwendung von Sichtschutzbändern u.ä.) und diese mit Hecken hinterpflanzt werden.

3.2 Einfriedungen entlang der privaten Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

3.3 In den anderen Bereichen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

3.4 Einfriedungen müssen zur privaten Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

3.5 Einfriedungen sind so auszuführen, dass zwischen Unterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm verbleibt.

4 Stützmauern

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

4.2 Stützmauern müssen zur privaten Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

5 Müllstandorte

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

6 Anzahl Stellplätze

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

C Hinweise

1 Bodendenkmäler

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

2 Kampfmittel

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.

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.

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 Baugrund

Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung bzw. dem Bauantragsverfahren ist aufgrund des im Untergrund vorhandenen, verkarstungsfähigen Kalksteins ein Baugrundgutachten vorzulegen.

Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
- Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen
- Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich mächtig.
- Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Kluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz).
- Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage.

5 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich über einem erloschenen Bergwerksfeld. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist jedoch kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit keinen bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

Im Bergbau- Alt- und Verdachtsflächen- Katalog ist im Umfeld des Planvorhabens die Verdachtsfläche *4909-A-003, Luther, Grubenfeld Elisabeth-Margarethenglück* verzeichnet.

6 Artenschutz

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.

7 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

Die Minderungsmaßnahmen im Plangebiet schließen mit einem ökologischen Defizit von 8.945 ÖP ab. Der Ausgleich des Defizites erfolgt über eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme zugunsten eines privaten Ökokontos - Umwandlung eines Fichtenforstes in einen standortgerechten Laubwald – Kollenbachtal (Gemarkung Engeldorf, Flur 4, Flurstücke 2170, 2174, 2175 und 2176. Es wurde ein Fichten-, Lärchenforst mit mittlerem Stammholz gefällt und eine Stieleiche, Roterle, Flatterulme, Elsbeere, Winterlinde und Esche wurden gepflanzt. Der externe Ausgleich wird vertraglich abgesichert.

8 Schutz von Gehölzen

Die außerhalb des Geltungsbereiches stockenden Bäume und Gehölze dürfen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.

9 Bodenschutz

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

Bei beabsichtigter Verwendung von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordung zu beachten und einzuhalten.

10 Wasserschutz

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

11 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu berücksichtigen.

12 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.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FHmax 204,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Ga St SD — Umgrenzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

p — Private Verkehrsfläche

Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

p — Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

SD — Satteldach (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

30°- 45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

z.B. # 3,0 — Parallelmaß

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Allgemeine Darstellungen ohne Festsetzungscharakter und topographischer Bestand

Wohn- oder öffentliche Gebäude

2675 — Flurstücksgrenze und -nummer

204.07 — Vorhandene Höhenlage in Meter über NHN

Höhenlinien

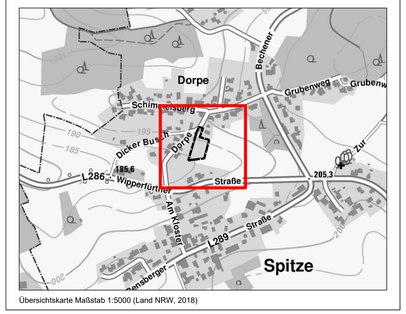
Nachrichtliche Darstellung

oberirdische 10 kV-Stromleitung der BELKAW GmbH

Gemeinde Kürten

Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost), 3. Änderung + Erweiterung

Maßstab 1:500



Übersichtskarte Maßstab 1:5000 (Land NRW, 2018)