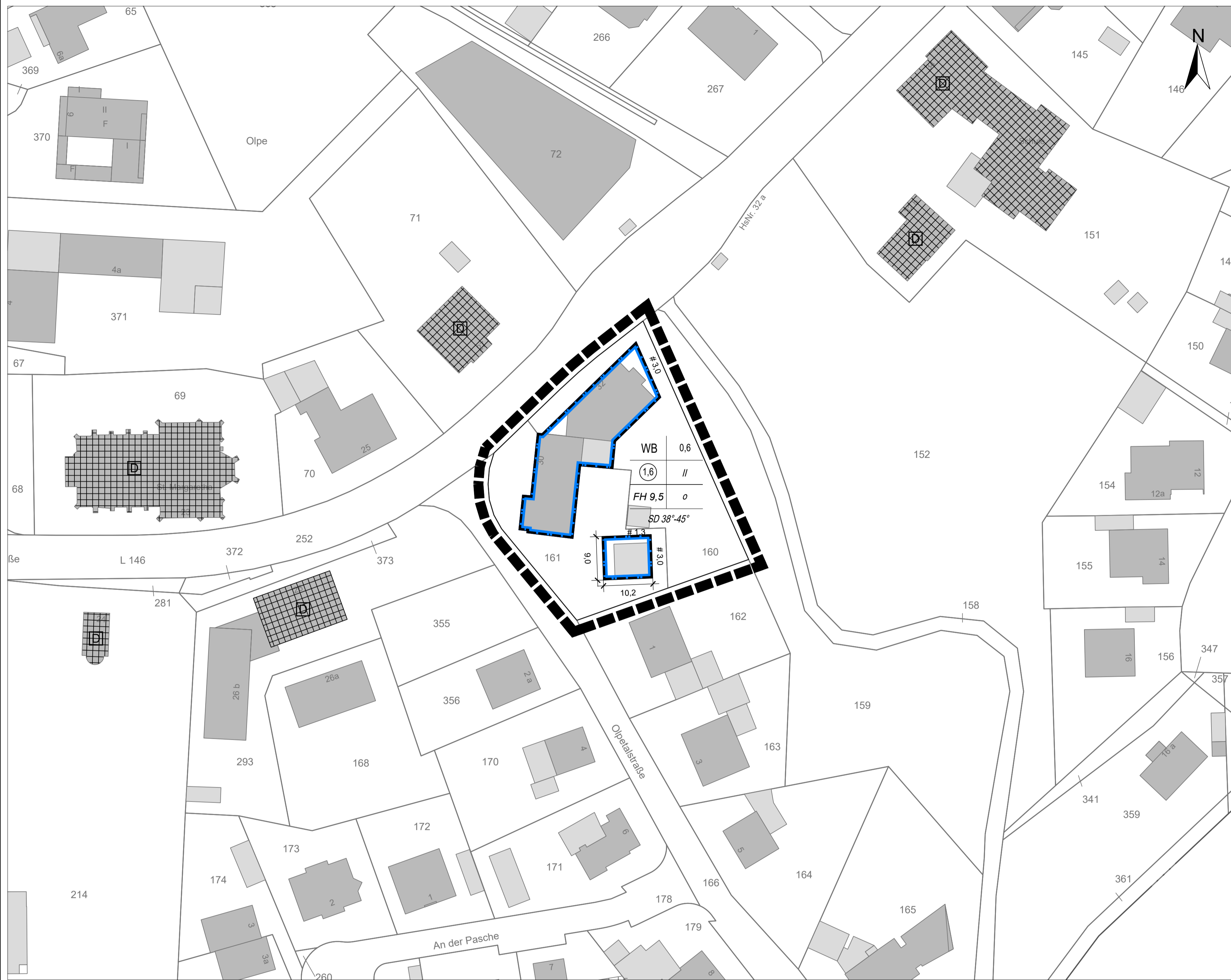


Bebauungsplan 39 (Olpe Süd), 27. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Geänderte Festsetzungen

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

- WB Besonderes Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - Grenze des Geltungsbereichs der 27. Änderung § 9 (1) BauGB

Unverändert geltende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 bis einschl. 26. Änderung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 9,5 maximale Firsthöhe in Metern
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 - SD Dachform: Satteldach
 - 38°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Nachrichtliche Übernahmen (§ 6 (9) BauGB)

- Baudenkmal

Allgemeine Darstellungen ohne Festsetzungscharakter und topographischer Bestand

- Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude
 - Flurstücksgrenze und -nummer
- z.B. # 3,0 Parallelmaß in Meter
z.B. 10,2 Bemaßung in Meter

Textliche Festsetzungen

Nachfolgend sind zur Information auch die Festsetzungen aufgeführt, die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 39 bis einschl. 26. Änderung im Bereich der 27. Änderung weiterhin gelten. Diese sind kursiv gedruckt.

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

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

Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügsstätten
- Tankstellen
sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-18 BauNVO)
 - Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt bei einem geneigten Dach die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben).
 - Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Oberkante der an das Baugrundstück grenzenden Erschließungsstraße (Hauptstraße oder Olpetalstraße) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche.
- Die festgesetzte Firsthöhe 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.

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

Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 BauGB in folgendem Fall zulässig:

- Überschreitung um bis zu 1,0 m, wenn die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschößflächenzahlen eingehalten werden.
- Überschreitung der Baugrenze für eine Terrassenüberdachung, wenn deren Grundfläche insgesamt nicht größer als 20,0 m² ist und die Grenzabstände sowie die Grundflächenzahl eingehalten werden.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen im seitlichen Grenzabstand bis zu 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten.
- 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.

5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- Der Vorgartenbereich wird definiert als die Grundstücksfläche, welche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. deren fiktiver Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen liegt.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Übrigen zulässig, sofern die Grundflächenzahl eingehalten wird. Einzelne Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 20,0 m² nicht überschreiten, in der Summe müssen sich die Nebenanlagen der Hauptanlage unterordnen d.h. sie dürfen max. 50 % der Grundfläche des Wohngebäudes einnehmen.

B Örtliche Bauvorschriften

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

- Dachgestaltung**
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach.
 - Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig.
 - Die Abstände von den Ortsgängen müssen mindestens 1,0 m betragen.
- Vorgartengestaltung** (weggefallen)

VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE

(Stand: September 2022);
© Geobasisdaten
Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) /
Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises
(https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM;
Meridianstreifen-system: UTM-Zone 32

BESTANDTEILE DER PLANUNG

Diese 27. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihr ist eine Begründung beigelegt.

VERFAHREN

- 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
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am _____ gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- 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
- Änderungen und/ oder Ergänzungen erfolgen aufgrund stützgebender Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB mit Beschlussfassung(en) des Rates vom _____
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Eine Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB zu der (den) Änderung(en) und/ oder Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ bis _____ Kürten, den _____ Bürgermeister
- Dieser Plan wurde vom Rat am _____ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Der Plan wird hiermit aus gefertigt.
Kürten, den _____ Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Kürten, den _____ Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
(BauNVO) Baunutzungsverordnung 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.
(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes 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.
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

- Einfriedungen und Sichtschutzwände**
 - 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 2,0 m und innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Höhenbeschränkung zulässig.
 - Sichtschutzwände sind entlang von Terrassen bis zu einer Länge von 5,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich (Definition s. 2.2) sind Sichtschutzwände über 1,0 m Höhe grundsätzlich ausgeschlossen.
 - 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 1,0 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.
- Müllstandorte**

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

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

C Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz
- In der Umgebung des Plangebiets befinden sich einige Baudenkmäler, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind:
- Pfarrkirche St. Margareta (Hauptstraße 23)
 - Kreuzkapelle und Friedhof mit Fußfällen (Hauptstraße 24)
 - Wohnhaus und Gaststätte Haus Olpe (Hauptstraße 26)
 - Pfarrhaus (Hauptstraße 27)
 - Feuerwehrgerätehaus (Hauptstraße 32a)
 - Schule (Hauptstraße 34)

Alle Maßnahmen in derer unmittelbaren Nähe sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig.

D Hinweise

- Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres, erfolgen, um ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Sofern ein Abbruch der Garage in diesem Zeitraum nicht möglich ist, ist die Garage im Vorfeld des Abbruchbeginns im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung zu begehnen und auf einen Besatz durch Fledermäuse (z.B. Winterquartier) zu untersuchen. Zusätzlich ist eine vorherige, zweimalige Ausflugkontrolle durchzuführen.

Vermeidbare Lichtemissionen mit negativen Auswirkungen auf die Fauna sind zu unterlassen.
- 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.

- Denkmalschutz**

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.
- 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 Vermineralung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

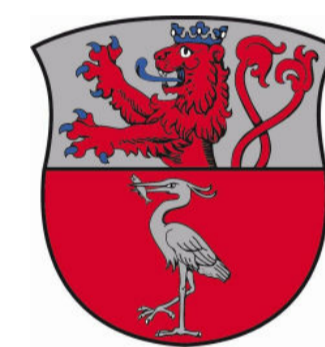
- Recyclingmaterial**

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen. Seit dem 01.08.2023 sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

- Einsichtnahme in technische Regelwerke**

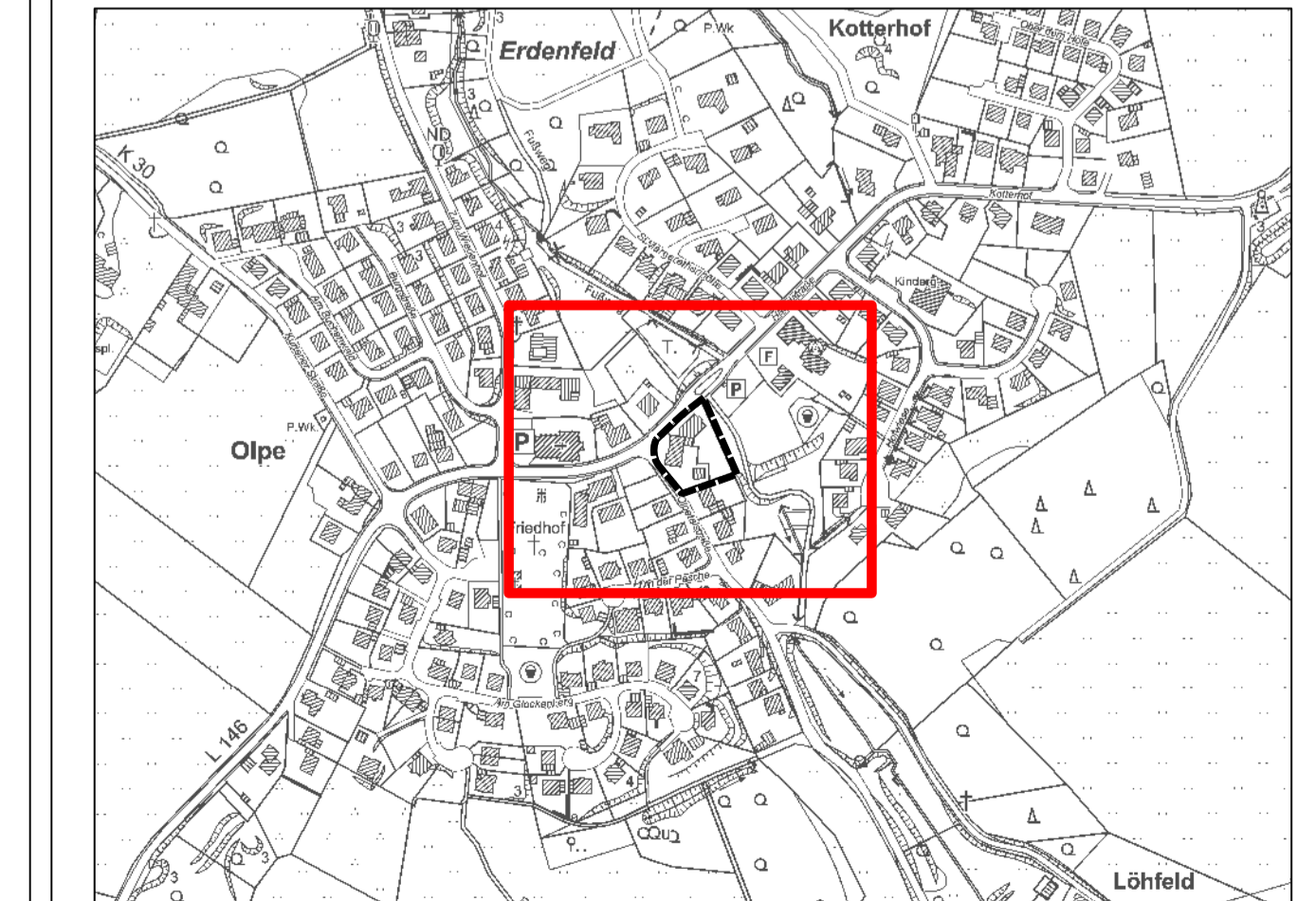
Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Gemeinde Kürten, Karlheinz-Stockhausen-Platz 1, 51515 Kürten eingesehen werden.

Gemeinde Kürten



Bebauungsplan 39 (Olpe Süd), 27. Änderung

Maßstab 1:500



Übersichtskarte, Maßstab 1:5000 (Land NRW, 2022)