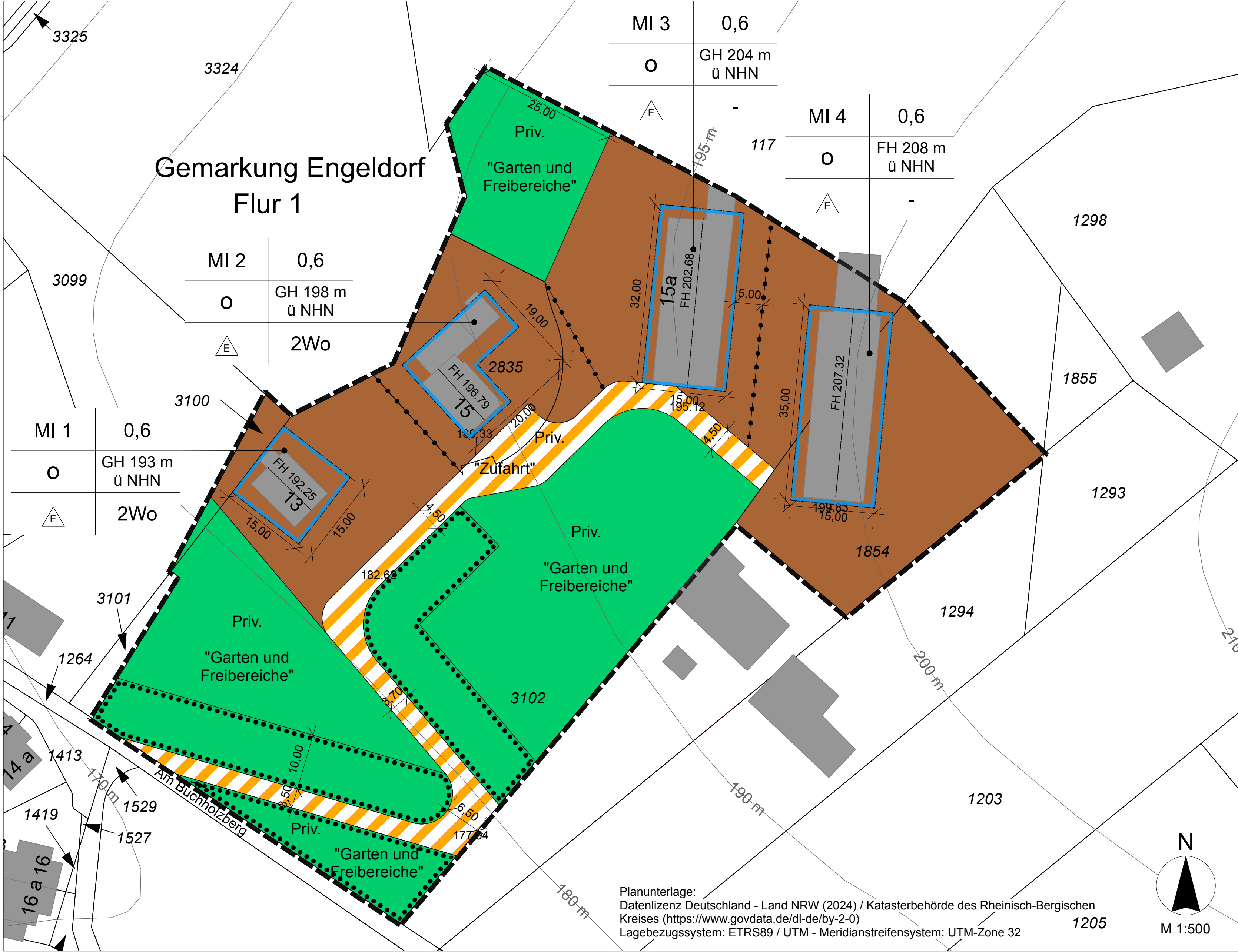


Bebauungsplan 124 (Buchholzberg)



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 _____ ortsbüchlich bekannt gemacht. Kürten, den _____ _____ (Bürgermeister)	4. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ gemäß § 3 (2) BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Kürten, den _____ _____ (Bürgermeister)	6. Der Rat der Gemeinde Kürten hat den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1997 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am _____ als Satzung beschlossen. Kürten, den _____ _____ (Bürgermeister)
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden. 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)	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)
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt worden. Kürten, den _____ _____ (Bürgermeister)	8. Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Kürten vom _____ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsbüchlich 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 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen 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
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. NW. 1994 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
	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Zufahrt"
--	--

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	
	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 Mischgebietes 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 Baufenster 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 verbundenen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrünen.
Außerhalb der Baugrenze können Anschüttungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z. B. Anschüttungen von Terrassen, mit einer Fläche von höchstens 30 m² 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. Februar 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) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten 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 Plan- gebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten 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 Verkehrswesen, 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 Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass 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, 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.

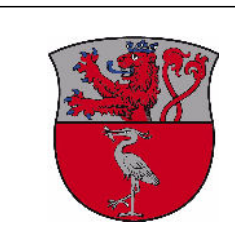
6. Kompensationsmaßnahmen
Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 5.841 Biotopwertpunkte erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen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

6. Klimaanpassung
Aus Sicht der Klimaanpassung wird hinsichtlich der Versiegelung im Planbereich die Umsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Dachbegrünung kann hitzeregulierend und als Wasserspeicher wirken und den Effizienzgrad einer PV-Anlage erhöhen. Ergänzend wird empfohlen, eine helle Fassadengestaltung bzw. reflektierende Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze und Zuwegungen zu nutzen sowie spiegelnde Oberflächen zu vermeiden. Wo möglich, sollten wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden. Vorhandene Baumbestände sollten geschützt werden.

7. 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.

8. 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.

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-Platz 1, 51515 Kürten eingesehen werden.



Gemeinde Kürten

Bebauungsplan 124 (Buchholzberg)

Stand: 08.07.2025
Plangröße DIN A1 (841 x 594 mm)

Übersichtsplan



Kartengrundlage: tim-online.nrw.de

Planverfasser
Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4-6
57072 Siegen
0271 - 67349477
info@loth-se.de