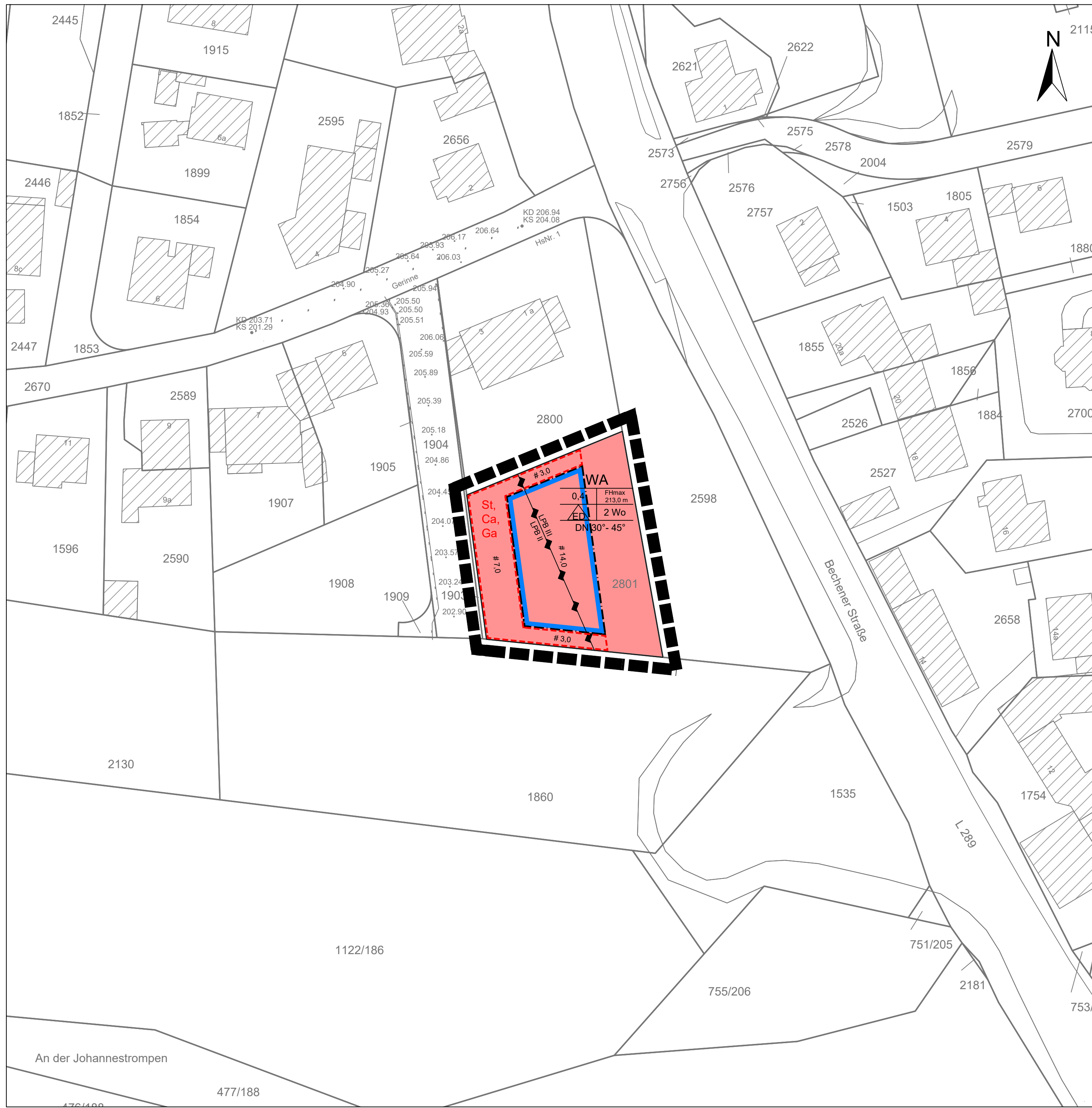


Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost), 2. Änderung



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 _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden.
Kürten, den _____
Bürgermeister _____
- 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 _____
- 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 erfolgten aufgrund stattgebender 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 ausgefertigt.
Kürten, den _____
Bürgermeister _____
- 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.

(PlanV 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.

VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE

(Stand: Oktober 2022):
© Geobasisdaten
Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2020) /
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

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm sind eine Begründung, eine schalltechnische Untersuchung und eine Versickerungsuntersuchung beigelegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 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 die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die festgesetzte Firsthöhe darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 - Die 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)
 - Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Stellplätze, Carports und Garagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 - Stellplätze, Carports und Garagen sind lediglich innerhalb der hierfür entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze (Carports) von mindestens 1,50 m einhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Entwässerung des Niederschlagswassers** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das innerhalb des Baugebiets auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Okopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen.
 - Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Auf frischen bis mäßig trockenen Standorten sowie in lichten Hangbereichen und an Waldrändern:

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

An Straßenrändern (Bäume)

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

Auf Obstweiden und -wiesen (altbewährte Sorten für den Hochstammobstbau)

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

- 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-Sprossensansatz) und heimische Wildkräuter zu verwenden.

8 Passiver Schallschutz zum Verkehrslärm

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

8.1 Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer sowie Fenster) mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R_{w, res}$ (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Bürosräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
II	56 bis 60	Erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	30
III	61 bis 65		30

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

- Räume, die der Schlafnutzung dienen und an deren Fenster Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgläraus von 45 dB(A) oder mehr in der Nacht vorliegen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.
- Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudesite bzw. eines Geschosses niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen, ein entsprechend niedrigeres $R_{w, res}$ zugelassen und auf ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem verzichtet werden.

B Örtliche Bauvorschriften

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

- Dachaufbauten, Zwerchhäuser**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,0 m Abstand einhalten.
- 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.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen 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.
 - Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraße dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
 - In den anderen Bereichen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
 - Einfriedigungen müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- Müllstandorte**

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

Pro Wohneinheit sind im Baugebiet mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen.
- Geländemodellierungen**
 - Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Darüber hinaus gehende Anschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z.B. Anschüttungen für Terrassen, können auch außerhalb der Baugrenze mit einer Fläche von höchstens 30 m² und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.
 - Innerhalb der überbaubaren Flächen richtet sich die Zulässigkeit von Anschüttungen nach den Vorgaben der Bauordnung.
 - Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Entlang der Erschließungsstraße müssen Stützmauern mindestens 0,50 m Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.

C Hinweise

- Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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.
- 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.

- 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, verfestigungsfähigen Kalksteins ein Baugrundgutachten vorzulegen.

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

5 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.

6 Schutz von Gehölzen

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

7 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 Verichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8 Wasserschutz

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

9 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.

10 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, Kartheinz-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)
 - FHmax 213,0 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- EA** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - BA** Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
- Ca** Umgrenzung einer Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 11) Nr. 4 BauGB
 - 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 11) Nr. 6 BauGB
 - LPB** Maßgebliche Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 (§ 11) Nr. 24 BauGB
 - DN 30° - 45°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (§ 11) Nr. 17, 24 BauGB
 - z.B. # 3,0** Parallellmaß
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

Allgemeine Darstellungen ohne Festsetzungscharakter und topographischer Bestand

- ▨** Wohn- oder öffentliche Gebäude
- 2001** Flurstücksgrenze und -nummer
- 204,45** Vorhandene Höhenlage in Meter über NHN

Hinweis zur Planzeichnung:

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes lineare Signaturen der Planzeichnervorordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.



Gemeinde Kürten

Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost), 2. Änderung

Maßstab 1:500

