Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Nach § 1 (5) BauNVO sind die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Mindestgröße und -breite von Baugrundstücken (§9 (1) Nr. 3 BauGB)
Für Baugrundstücke im WA 1 werden folgende Mindestmaße festgesetzt:

Die Grundstückstiefe muss bei Einzelhäusern mindestens 400 m² und
bei Doppelhaushälften mindestens 300 m² betragen.

Die Grundstückstiefe muss bei Einzelhäusern an der Straßenfront gemessen mindestens 15 m betragen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den Bereichen, in denen maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, gilt bei Doppelhäusern die Doppelhaushälfte als Wohngebäude.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in seitlichen Grenzabstand bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Garagen müssen in öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,5 m einhalten.

Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche hin zulässig. Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Straßenkante; Dachüberstände sind bis 30 cm an die Straßenkante heran zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Pro Wohnung sind in WA 1 mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Grundfläche der Einliegerwohnung nicht mehr als 50 % der Grundfläche der Hauptwohnung ausmacht.

Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartengeräthaus sowie ein überdachter Stellplatz (Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn die Nähe zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im Wohngartenbereich errichtet werden. Der Wohngartenbereich befindet sich zwischen der Verlängerung der Gebäudevorderkante auf dem rückwärtigen Grundstück.

5. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Leitungstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Querung des Bieferbachs im nordöstlichen Plangebiet ist nur mit einer freischwebenden Brücke zulässig.

Der die im westlichen Plangebiet festgesetzte Maßnahmenfläche („Blütenpröckler") querende Fußweg ist im Bereich der Querung in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen der unten stehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00 m.

Folgende Pflanzmaßnahmen werden festgesetzt:
Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstück 79 (westlicher Planrand) wird ein Laubholzstreifen in einen ca. 15 m breiten Waldmantel umgewandelt (Größenordnung ca. 645 qm). Die Anlage erfolgt gestuft, wobei niedrig wachsende Sträucher überwiegend außen und Bäume 2. Ordnung zur angrenzenden Bestandsfläche hin zu setzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch
Pflanzabstand: Bäume 3 m x 3m, Sträucher 2 m x 2 m

Pflanzliste:

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn (15 St.)	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel (25 St.)
Carpinus betulus	Hainbuche (15 St.)	*Corylus avellana*	Hasel (25 St.)
Prunus avium	Vogelkirsche (15 St.)	*Crataegus monogyna*	Weißdorn (25 St.)
Sorbus aucuparia	Eberesche (15 St.)	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen (25 St.)
		Ligustrum vulgare	Liguster (25 St.)
		Prunus spinosa	Schlehe (25 St.)
		Rosa canina	Hundsrose (25 St.)

Auf dem Grundstücken Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstücke 4.63, 79 und Gemarkung Kürten, Flur 20, Flurstück 1 erfolgt die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke („Blütenpröckler") (Größenordnung ca. 3.000 qm). Die Maßnahmenfläche wird in einer unterschiedlichen Tiefe von ca. 8 -30 m Breite ausgeführt, wobei die Gehölze in einem Abstand von 1 m x1 m (Sträucher) bzw. 2 m x 2 m (Bäume) zueinander zu setzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch

Pflanzliste:

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn (85 St.)	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel (105 St.)
Carpinus betulus	Hainbuche (85 St.)	*Corylus avellana*	Hasel (105 St.)
Malus sylvestris	Wildapfel (85 St.)	*Crataegus monogyna*	Weißdorn (105 St.)
Prunus avium	Vogelkirsche (85 St.)	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen (105 St.)
Pyrus communis	Wildbirne (85 St.)	*Prunus spinosa*	Schlehe (105 St.)
Sorbus aucuparia	Eberesche (85 St.)	*Ligustrum vulgare*	Liguster (105 St.)
		Rosa canina	Hundsrose (105 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstück 50 (östlicher Planrand) wird in einer Tiefe von ca. 7 m ein Waldmantel angelegt (Größenordnung ca. 230 qm). Der Mantel ist gestuft anzulegen, wobei niedrig wachsende Sträucher überwiegend außen und Bäume 2. Ordnung zur angrenzenden Bestandsfläche hin zu setzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch
Pflanzabstand: Bäume 3 m x 3m, Sträucher 2 m x 2 m

Pflanzliste:

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn (5 St.)	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel (10 St.)
Carpinus betulus	Hainbuche (5 St.)	*Corylus avellana*	Hasel (10 St.)
Prunus avium	Vogelkirsche (5 St.)	*Crataegus monogyna*	Weißdorn (10 St.)
Sorbus aucuparia	Eberesche (5 St.)	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen (10 St.)
		Prunus spinosa	Schlehe (10 St.)
		Frangula alnus	Faulbaum (10 St.)
		Rosa canina	Hundsrose (10 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 22, Flurstück 55 (nördlicher Planrand) wird ein gestufter Waldmantel angelegt (Größenordnung ca. 965 qm). Niedrig wachsende Sträucher sind überwiegend außen und Bäume 2. Ordnung zur angrenzenden Bestandsfläche mit vorgelagertem Fördweg hin zu setzen. Der vorhandene Birnenhochstamm ist in die Anpflanzung zu integrieren. Im Bereich der Anpflanzung befindet sich eine Quellgrundwasserfassung (des Birnenbaums) sind vorzugsweise *Euonymus europaeus* und *Viburnum opulus* zu pflanzen. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch
Pflanzabstand: Bäume 3 m x 3m, Sträucher 2 m x 2 m

Pflanzliste:

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn (25 St.)	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel (35 St.)
Carpinus betulus	Hainbuche (25 St.)	*Corylus avellana*	Hasel (35 St.)
Prunus avium	Vogelkirsche (25 St.)	*Crataegus monogyna*	Weißdorn (35 St.)
Sorbus aucuparia	Eberesche (25 St.)	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen (35 St.)
		Prunus spinosa	Schlehe (35 St.)
		Frangula alnus	Faulbaum (35 St.)
		Viburnum opulus	Wasserschneeball (35 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstücke 50, 54 (östlicher Planrand) wird ein Fichtenforst in einem Buchen-Eichen-Bestand umgewandelt (Größenordnung ca. 620 qm), wobei die Eichen in einer Gruppe zu pflanzen sind. Für die Pflanzmaßnahme sind folgende Vorgaben zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 120-150 cm hoch

Pflanzliste:
Fagus sylvatica Rotbuche (220 St.)
Quercus petraea Traubeneiche (36 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstück 50 (östlicher Planrand) wird ein Grünlandbestand mit einem Buchen-Eichen-Bestand (Größenordnung ca. 800 qm) aufgeforstet, wobei die Eichen in einer Gruppe zu pflanzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 120-150 cm hoch

Pflanzliste:
Fagus sylvatica Rotbuche (280 St.)
Quercus petraea Traubeneiche (80 St.)

Auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstück 50, 81 (östlicher Planrand) wird ein gestufter, ca. 10-15 m breiter Waldmantel (Größenordnung ca. 575 qm) angelegt, wobei niedrig wachsende Sträucher überwiegend außen und Bäume 2. Ordnung zur angrenzenden Aufforstungsmaßnahme hin zu setzen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch
Pflanzabstand: Bäume 3 m x 3m, Sträucher 2 m x 2 m

Pflanzliste:

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn (15 St.)	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel (20 St.)
Carpinus betulus	Hainbuche (15 St.)	*Corylus avellana*	Hasel (20 St.)
Prunus avium	Vogelkirsche (15 St.)	*Crataegus monogyna*	Weißdorn (20 St.)
Sorbus aucuparia	Eberesche (15 St.)	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen (20 St.)
		Prunus spinosa	Schlehe (20 St.)
		Frangula alnus	Faulbaum (20 St.)
		Rosa canina	Hundsrose (20 St.)

Die restlichen nicht konkret beschriebenen Bereiche der Maßnahmenflächen sind in ihrem Ist-Zustand zu erhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die unversiegelten Grundstücksflächen sind auf der Grundlage der nachfolgenden Auflistung standortgerechter einheimischer Laubbäume und Sträucher zu bepflanzen, wobei mindestens 25 % der Gartenfläche mit diesen Gehölzen anzulegen sind. Zur Ernährung dieser Pflanzstreifen dürfen die aufgelisteten und ebenfalls zulässigen Obstbäume nicht herangezogen werden. Das Pflanzen von Nadelhölzern ist mit Ausnahme der Eibe ausgeschlossen.

Mindestpflanzqualität: Laubgehölze: 2 x verschult, 80 – 100 cm hoch
Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 8 bis 10 cm

Liste der zu verwendenden Gehölze sowie zulässige hochstämmige Obstbaumsorten regionsspezifischer Herkunft in Anlehnung an den Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn" (Rheinisch-Bergischer Kreis, 1995):

Laubbäume:		**Sträucher:**	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn	*Corylus avellana*	Hasel
Betula pendula	Sandbirke	*Crataegus monogyna*	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Frangula alnus*	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme	*Ligustrum vulgare*	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	*Rosa canina*	Hundsrose
Pyrus communis	Wildbirne	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Quercus robur	Stieleiche	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Quercus petraea	Traubeneiche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche

Obstbäume:			
Äpfel		Roter Bellefleur	Leipziger Rettichbirne
Bäumchen Apfel		Roter Eiserapfel	Winterbergamotte
Brauner Matapfel		Roter Trierer Weinapfel	
Danziger Kantapfel		Rheinische Schafsnase	*Kirschen*
Edelboskoop		Schöner aus Nordhausen	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Geflammter Kardinal		Schöner von Boskoop	Geiseltäler
Gelber Bellefleur		Signe Tillisch	Große Schwarze Knorpelkirsche
Gelber Edelapfel		Weißer Winterglockenapfel	Hedelfinger Riesenkirsche
Grünsamtine		Weißer Winterstrakat	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Graue Herbstrenette		Zuccalmaglio Renette	Schwarze Herzkirsche
Grosnetainer			
Jakob Lebel		*Birnen*	*Pflaumen/Zwetschgen*
James Grieve		Apfelbirne	Bühler Frühzwetschge
Kaiser Wilhelm		Augustbirne	Große Grüne Reneclaude
Klopps Dickstiel		Bararodsirne	Hauszwetschge
Langer Grüner Guldenling		Bergische Dörrbirne	Nancy Mirabelle
Lowenburger Renette		Blumenbacher Butterbirne	Wangenheims Frühzwetschge
Oberdeckis Renette		Conference	
Ontenapfel		Doppelte Philippsbirne	
Purpurroter Cousinot		Esperens Herrenbirne	
Rabaux		Frühe von Tirlemo	
Rheinischer Krummstiel		General Totleben	
Rheinischer Bohnapfel		Gellerts Butterbirne	
Rheinischer Winterrambur		Gute Graue	
Reanetten		Gute Luise	
Rote Sternrenette		Köstliche von Charneu	

8. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. §§ 19 - 21 BNatSchG)
Zur Kompensation der Eingriffe auf den Grundstücken Gemarkung Kürten, Flur 21, Flurstücke 34, 35, 44, 50, 52, 79, 131 und Gemarkung Kürten, Flur 20, Flurstück 109 sowie Gemarkung Kürten, Flur 22, Flurstück 55 sind die im Folgenden aufgelisteten externen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

Auf der Fläche Gemarkung Kürten, Flur 22, Flurstück 55 wird in einer Größenordnung von ca. 2.800 qm ein Laubholzmischbestand aufgeforstet. Folgende Vorgaben sind zu beachten:
Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 120-150 cm hoch; Pflanzung der Eichen in einer Gruppe.

Pflanzliste:

Fagus sylvatica	Rotbuche (1.030 St.)		
Quercus petraea	Traubeneiche (90 St.)		

Auf dem o.g. Grundstück ist als Übergang zu der geplanten Bebauung und der Aufforstungsfläche zu Kürten ein Waldmantel in einer Größenordnung von ca. 647 qm gestuft anzulegen.
Mindestpflanzqualität: Forstpflanzen, 2 x verschult, 80-100 cm hoch
Pflanzabstand: Bäume 3 m x 3 m, Sträucher 2 m x 2 m

Pflanzliste:

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn (18 St.)	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel (23 St.)
Carpinus betulus	Hainbuche (18 St.)	*Corylus avellana*	Hasel (23 St.)
Prunus avium	Vogelkirsche (18 St.)	*Crataegus monogyna*	Weißdorn (23 St.)
Sorbus aucuparia	Eberesche (18 St.)	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen (23 St.)
		Prunus spinosa	Schlehe (23 St.)
		Frangula alnus	Faulbaum (23 St.)
		Rosa canina	Hundsrose (23 St.)

Als Dachbedeckungs-material für das Hauptdach sind nur Dachziegel in dunklen (z.B. dunkelbraunen, dunkelgrauen und schwarzen) Farbtönen zulässig. Glasierte Dachziegel sind ausgeschlossen.

Vorgärten
Mindestens 40 % der der Straße zugewandten Grundstücksfläche sie unversiegelt zu belassen und als Vorgarten zu gestalten. Der Vorgartenbereich endet an der vorderen Gebäudekante bzw. an deren seitlichen Verlängerungen.

Sichtschutzwände
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig. Sichtschutzwände, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

Stützmauern
Stützmauern einschließlich zugehöriger Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Vorgaben zulässig. Darüber hinaus gehende Stützmauern müssen die Mindestabstände der Landesbauordnung (§6 BauO NW) einhalten und sind zu begrünen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen Stützmauern mindestens 0,30 m Abstand von der Straßenkante einhalten.

Anschüttungen und Abgrabungen
Selbstständige Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Vorgaben zulässig. Für darüber hinaus gehende Anschüttungen oder Abgrabungen müssen die Mindestabstände der Landesbauordnung (§ 6 BauO NW) eingehalten werden.

Mülltonnen
Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestaltet/rich in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie müssen mindestens 0,30 m Abstand von der Straßenkante einhalten. In den anderen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

Für Hecken gelten keine Höhenbeschränkungen, jedoch ist hier das Nachbarrecht zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

Dachgestaltung
Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung und -form gilt für das Hauptdach. Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis zu 6 Grad kann zugelassen werden, wenn von der Dachneigung der direkten Nachbargebäude um nicht mehr als 10 Grad abgewichen wird. Bei Pultdächern ist eine Unterschreitung der Dachneigung auf einer Dachhälfte bis zu 15° zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Schlepp- oder Satteldach auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen von den Seiten aus gemessen mindestens jeweils 1,00 m betragen.

Als Dachdeckungs-material für das Hauptdach sind nur Dachziegel in dunklen (z.B. dunkelbraunen, dunkelgrauen und schwarzen) Farbtönen zulässig. Glasierte Dachziegel sind ausgeschlossen.

Vorgärten
Mindestens 40 % der der Straße zugewandten Grundstücksfläche sie unversiegelt zu belassen und als Vorgarten zu gestalten. Der Vorgartenbereich endet an der vorderen Gebäudekante bzw. an deren seitlichen Verlängerungen.

Sichtschutzwände
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig. Sichtschutzwände, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

Stützmauern
Stützmauern einschließlich zugehöriger Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Vorgaben zulässig. Darüber hinaus gehende Stützmauern müssen die Mindestabstände der Landesbauordnung (§6 BauO NW) einhalten und sind zu begrünen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen Stützmauern mindestens 0,30 m Abstand von der Straßenkante einhalten.

Anschüttungen und Abgrabungen
Selbstständige Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Vorgaben zulässig. Für darüber hinaus gehende Anschüttungen oder Abgrabungen müssen die Mindestabstände der Landesbauordnung (§ 6 BauO NW) eingehalten werden.

Mülltonnen
Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestaltet/rich in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie müssen mindestens 0,30 m Abstand von der Straßenkante einhalten. In den anderen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

Für Hecken gelten keine Höhenbeschränkungen, jedoch ist hier das Nachbarrecht zu beachten.

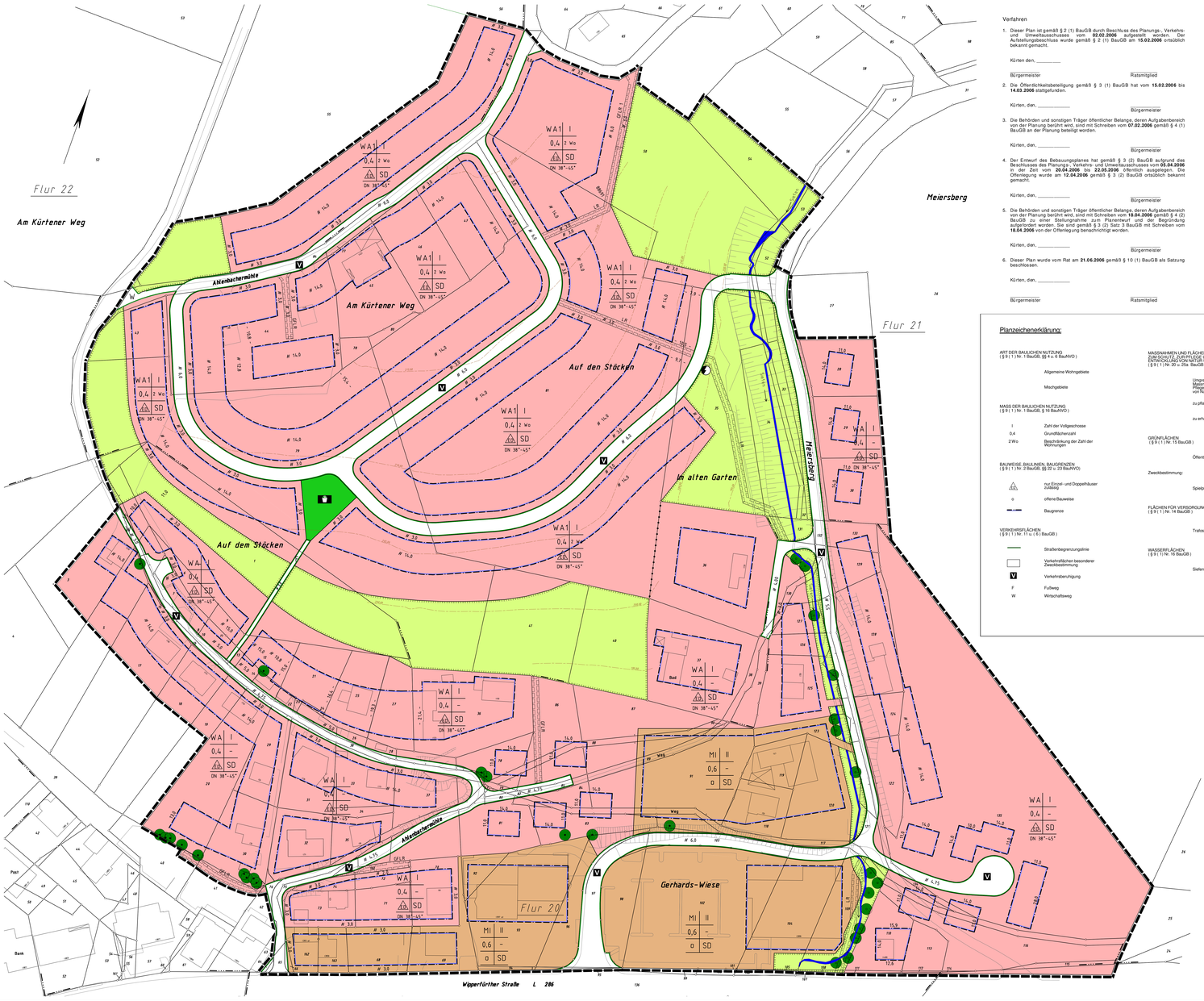
C. Hinweise

Kampfmittel
Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd- Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Aktenzeichen 22-5-5378012-104/7/GL) zu verständigen sind.

Denkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Rheinisch- Bergische Kreis als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bauausführung
Entsprechend der Bodenuntersuchungen muss im gesamten Plangebiet stellenweise mit Sickerwasser, Schichtenwasser und Staunässe gerechnet werden. Auch ist die Tragfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet unterschiedlich. Dem Bauherren wird daher empfohlen, ein Baugrundgutachten für das konkrete Bauvorhaben mit entsprechenden Hinweisen zur Bauausführung erstellen zu lassen.

Kürten, den 22.10.2007



Verfahren

1. Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom **02.02.2006** aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **15.02.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

   Kürten den, _____

   Bürgermeister Ratsmitglied

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom **15.02.2006** bis **14.03.2006** stattgefunden.

   Kürten, den, _____

   Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom **07.02.2006** gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt worden.

   Kürten, den, _____

   Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom **05.04.2006** in der Zeit vom **20.04.2006** bis **22.05.2006** öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am **12.04.2006** 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 **18.04.2006** 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 **18.04.2006** von der Offenlegung benachrichtigt worden.

   Kürten, den, _____

   Bürgermeister

6. Dieser Plan wurde vom Rat am **21.06.2006** gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

   Kürten, den, _____

   Bürgermeister Ratsmitglied

7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am **28.06.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

   Kürten, den, _____

   Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss vom 28.06.2007 wurde vom Rat der Gemeinde Kürten am _____ aufgehoben.

   Kürten, den, _____

   Bürgermeister Ratsmitglied

9. Eine erneute Beteiligung entsprechend § 4a (3) BauGB wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Sie wurde am _____ gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten wurden am _____ von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

   Kürten, den, _____

   Bürgermeister

10. Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Kürten am _____ gemäß § 10 (1) BauGB erneut als Satzung beschlossen. Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

    Kürten, den, _____

    Bürgermeister Ratsmitglied

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

    Kürten, den, _____

    Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm ist eine Begründung, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Planzeichenerklärung:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigung

F Fußweg

W Wirtschaftsweg

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 u. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Trafostation

WASSERFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Siefen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurgrenze

Flurstücksgrenze
(Stand 31.01.2006)

topographische Linie

GFLR	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
LR	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GFLR 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
(§ 16 (5) Bau NVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

SD Dachform: Satteldach

DN Dachneigung

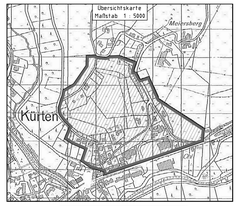
ZUORDNUNG DER PLANZEICHEN

Gemeinde Kürten

Bebauungsplan 14/I Meiersberg

Dritte förmliche Änderung

Maßstab 1 : 500



Zeichnungsdatum: 22.10.2007

Vermessungsbüro Dipl.- Ing. Horst Fischer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
• Beratung • Planung • Vermessung •

Berstenber Straße 117 • 51469 Bergisch Gladbach
Telefon 02202/299002 • Telefax 02202/299016
e-Mail: info@sebv-fischer.de