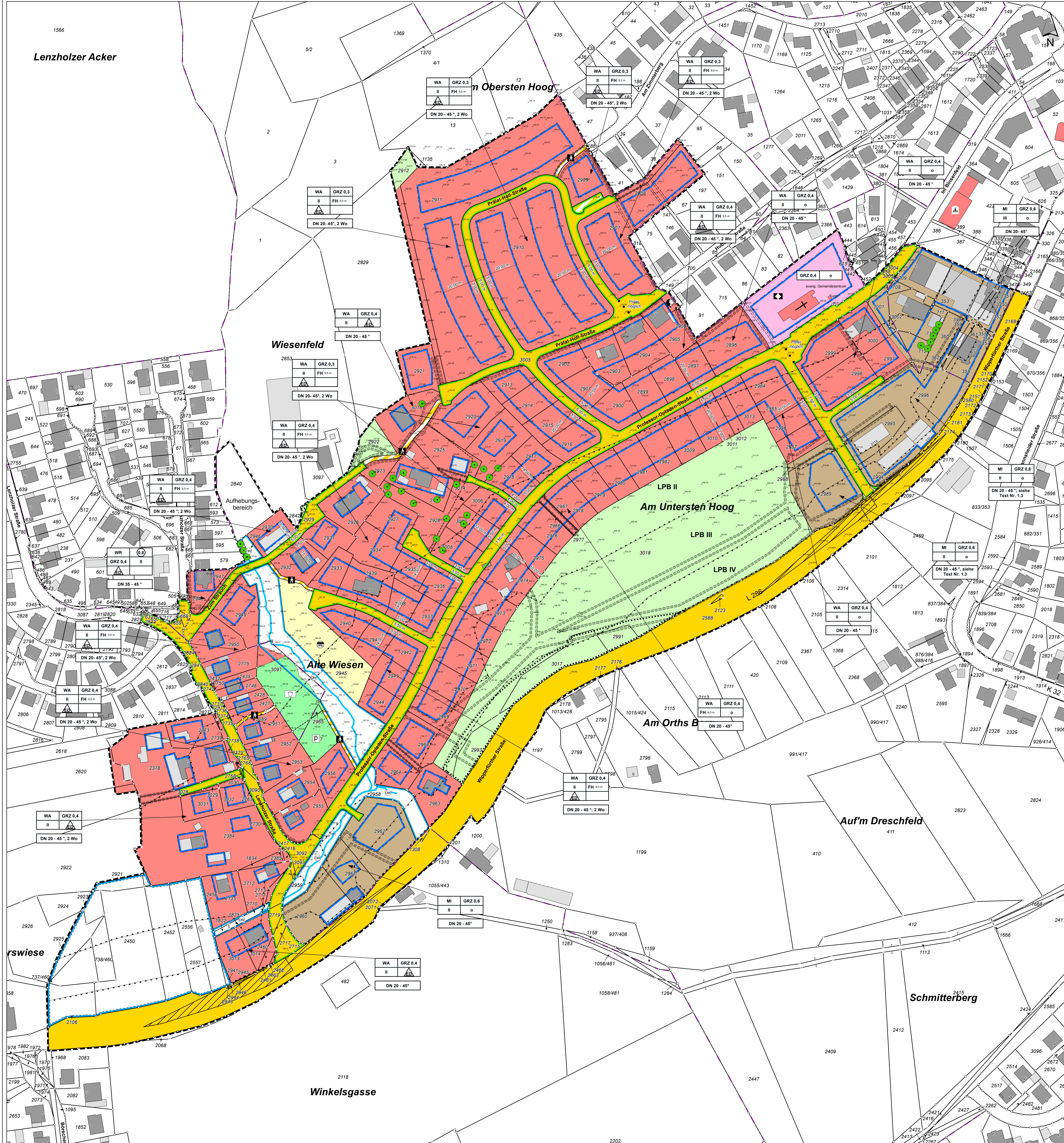


# Bebauungsplan 10b (Biesfeld - West), 18. Änderung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11-13 BauNVO)**
  - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - M Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - GRZ 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
  - DN Dachneigung
  - FN Freizeithöhe
  - TH Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
  - o offene Bauweise
  - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - o Baugrenze
- Einfriedigungen und Anlagen für Gemeinbedarf (§ 5 (2) Nr. 2 und 4), § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB**
  - o Flächen Gemeinbedarf
  - o Kriech- und Gebäudeverlei Zweck
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
  - o Örtliche und überörtliche Verkehrsflächen
  - o Straßenbegrenzungslinie
  - o Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
  - o Fußgängerbereich
  - o keine Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)**
  - o Versorgungsanlagen
  - o Elektrizität
  - o Regenrückhaltebecken
- Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
  - o Grünflächen
  - o Schutzziele
  - o Private Grünflächen
- Wasserflächen, Wasserschutz (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
  - o Wasserrand, Hochwasserschutz, Wasserabfluß
  - o Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen
  - o Schutzgebiet Oberflächengewässer
  - o Fließgewässer Linie
- Land- u. Forstwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)**
  - o landwirtschaftliche Flächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
  - o Erhaltung von Bepflanzungen und Gießanlagen
  - o Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**
  - o Geh-Fahr-/Leitungsrechte (schmal)
  - o Schutz gegen Umweltauflagen
  - o Grenze des Bebauungsplans
  - o Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
  - o Schuttbereiche

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm ist eine Begründung beifolgt.

## VERFAHREN

- Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 01.02.2018 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
Kürten, den 24.07.2018 *gez. W. Heider*  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 01.02.2018 in der Zeit vom 29.03.2018 bis 30.04.2018 öffentlich ausgestellt. Die Offenlegung wurde am 21.03.2018 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Kürten, den 24.07.2018 *gez. W. Heider*  
Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 28.03.2018 gemäß § 4 (2) BauGB zu einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert worden. Sie sind gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2018 von der Offenlegung benachrichtigt worden.  
Kürten, den 24.07.2018 *gez. W. Heider*  
Bürgermeister
- Änderungen und/oder Ergänzungen erfolgten aufgrund stattdogmatischer Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB im Beschlussfassung(s) des Rates vom \_\_\_\_\_  
Kürten, den \_\_\_\_\_ *gez. W. Heider*  
Bürgermeister
- Eine Beteiligung gemäß § 4 (3) BauGB zu der (den) Änderung(en) und/oder Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
Kürten, den \_\_\_\_\_ *gez. W. Heider*  
Bürgermeister
- Dieser Plan wurde vom Rat am 20.06.2018 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Kürten, den 24.07.2018 *gez. W. Heider*  
Bürgermeister
- Der Plan wird hiermit ausgestellt.  
Kürten, den 24.07.2018 *gez. W. Heider*  
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 25.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
Kürten, den 26.07.2018 *gez. W. Heider*  
Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 10 b (Biesfeld-West) wird folgendes festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
  - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsläden nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 (10) BauNVO sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf dem Grundstück Wipperfurter Straße 211 anlassigen Verleiherbetriebs und Baumaschinen-, Bau- und Gartengeräte etc. zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere bauliche oder technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für den bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigten Betrieb.
  - Gemäß § 16 (3) BauNVO sind in Teilen der Allgemeinen Wohngebiete in der Planzeichnung die Firsthöhe (FH) für Gebäude als Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessenen Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb der Sichtfenster an Knotenpunkten und Übergangsräumen dürfen sich behindernde bauliche Anlagen und Befestigungen über 0,80 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

Hauseingangsüberdachungen dürfen maximal ein Drittel der Breite der Gebäudevordereite ausmachen. Sie sind außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig, müssen aber zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2,00 m wahren.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)**
  - Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand des Hauptgebäudes zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen Grenzabstand von mindestens 5,00 m und einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einhalten.
  - Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche hin zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind im Mischgebiet als Ausnahme außerhalb der Baugrenze möglich. Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 0,50 m an die Straßenkante heran zulässig. Zur Gestaltung von Stellplätzen siehe Festsetzung 6.1.
  - Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Grundfläche der Wohnung nicht größer als 50 m<sup>2</sup> ist.
  - Die Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Der Vorgartenbereich wird gemäß als die Grundstücksfläche, welche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. deren fiktiver Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen liegt.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
  - Neu anzulegende Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder in den Bereichen mit festgesetzten Leitungsrechten unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Leitungsstrassen ebenfalls über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
  - Das Pflanzen von tiefwurzeln den Gehölzen in Bereichen mit gesicherten Leitungsrechten bedarf der Zustimmung des Versorgungsträgers.
- Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Fußwege dürfen durch die Gemeinde, die Versorgungsträger und von diesen beauftragte Dritte mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sofern dies der Unterhaltung von öffentlichen Grünflächen und Versorgungsanlagen dient.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**
  - Stellplätze und Zufahrten zu den Grundstücken sind in Wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Schotter, offenes Pflaster).
  - Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuzubringen. Überschüssiger Bodenaustausch ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.
  - Die unversiegelten Grundstücksflächen sind gemäß der nachfolgenden Auflistung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 20% dieser Flächen sind mit diesen einheimischen Gehölzen anzulegen; das Pflanzen von Nadelgehölzen mit Ausnahme der Eibe ist ausgeschlossen.
  - Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen der unten stehenden Pflanzenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die Vorgaben des Nachbarbereichs (NRW) sind zu beachten. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00 m. Bei den obigen Böschungen ist die Bepflanzung mit Boden deckenden Pflanzen ausreichend.
  - Pflanzenliste 1: Einzelbäume (mittelkrönig)  
Feldahorn Acer campestre (Hochstamm)  
Hänge-Birke Betula pendula  
Hainbuche Carpinus betulus  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Pflanzenliste 2: Einheimische Sträucher und Wildobst  
Feldahorn Acer campestre  
Hasel Corylus avellana  
Weißdorn Crataegus monogyna laevigata  
Roter Hartleig Kornus sanguinea  
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
Wilder Apfel Malus sylvestris  
Wilder Birnbaum Pyrus communis  
Faulbaum Rhamnus frangula  
Spiering Sorbus domestica  
Hundsrose Rosa canina  
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
  - Entlang des Miebaches und seiner Nebengewässer werden in Absprache mit dem Aggverband Anpflanzungen von Bachauegehölzen.
  - Erhaltung von Laubbäumen und Obstbäumen  
Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Laub- und Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
  - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den im Plan gekennzeichneten Bereichen die nachstehenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (R<sub>w, res</sub>) für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 einzuhalten. Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärmpegel erf. Schalldämmmaße (R<sub>w, res</sub>) des Außenbauteils in dB(A) Außenlärmpegel in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u. a. Büroräume u. a.  
III 61 – 65 35 30  
IV 66 – 70 40 35  
Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind in den Lärmpegelbereichen III und IV an der von der L 286 abgewandten Gebäudeseite vorzusehen oder wahlweise mit Schalldämmultern auszustatten.
- B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)**
- Dachgestaltung**

Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Zwerggiebel) und Dachanschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von den Giebeln müssen mindestens 1,50 m betragen. Für untergeordnete Bauteile können abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

### Doppelhaushälften, bauliche Gestaltung

Die Dächer der Doppelhäuser sind in gleicher Dachform, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Die Fassaden und Dachneigungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material auszuführen. Die Doppelhaushälften können in der Flucht um bis zu 2,00 m versetzt errichtet werden.

### Einfriedigungen und Sichtschutzwände

Einfriedigungen 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. Einfriedigungen und Sichtschutzwände müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Flurstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Einfriedigungen und Sichtschutzwände mit mehr als 1,00 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.

### Geländemodellierungen

Innerhalb der Baugrenze ist jegliche Form von Anschüttung, Abgrabung und damit verbundene Stützmauer zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind Anschüttungen, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugraben.

Außerhalb der Baugrenze können für höhere Anschüttungen mehrere Stützmauern mit einer Höhe von jeweils 1,00 m versetzt bzw. gestaffelt zugelassen werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützmauern muss mindestens 1,00 m betragen. Stützmauern sind einzugraben.

Außerhalb der Baugrenze können Anschüttungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z. B. Anschüttungen von Terrassen, mit einer Fläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

### Mülltonnen

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

### Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird durch ein Fließgewässer durchzogen. In dem Uferbereichen entlang des Gewässers sind in Absprache mit dem Aggverband Gewässer begleitend Bachauegehölze zu pflanzen.

Zum Schutz des Gewässers ist innerhalb dieser Flächen untersagt: das Erhöhen oder Vertiefen der Geländeoberfläche, die Errichtung von Anlagen im Sinne des Wasserrechts (u. a. Zäune, Terrassen, Befestigungen, Gartenhäuser, Komposter, Sandkästen, Müllplätze, Carports, Garagen), das Ablagern von Kompost und Gartenabfällen jeglicher Art, das Entfernen natürlicher Vegetation und das Anpflanzen nicht standortgerechter Vegetation. Ausnahmen sind in besonders begründeten Einzelfällen nur nach Zustimmung/Genehmigung der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zulässig.

### C. Hinweise

#### Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Die Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erdarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nachgelagerte Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

#### Denkmalchutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Meldung, Befestigung, Gartenhäuser, Komposter, Sandkästen, Müllplätze, Carports, Garagen), das Ablagern von Kompost und Gartenabfällen jeglicher Art, das Entfernen natürlicher Vegetation und das Anpflanzen nicht standortgerechter Vegetation. Ausnahmen sind in besonders begründeten Einzelfällen nur nach Zustimmung/Genehmigung der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zulässig.

#### Artenschutz

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz ist das Töten und Stören von Tieren verboten. Um diese Verbote einzuhalten, sind folgende Maßnahmen bei der Erschließung und Bebauung erforderlich.

- Unvermeidbare Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der allgemeinen Brutzellen, d.h. vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen.
- Soweit sich bei der Durchführung der Arbeiten Hinweise auf Amphibien im Vorhabenbereich ergeben sind diese mittels eines Leitsystems zu schützen.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten nicht getötet oder beim Fortpflanzen gestört werden.

#### Geologie und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist aber kein erdbebensensibler Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert. Deshalb erfolgt eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB nicht. Eine Garantie für die Freiheit von bergbaulichen Hinterlassenschaften kann gleichwohl nicht abgegeben werden. Zwischen der Straße Zum Strauch und der Wipperfurter Straße verlaufen Schichtgrenzen der Oberen Honselschichten und Unteren Honselschichten (Tonstein und Sandstein/Devon). Im Bereich von Schichtgrenzen ist mit einem Gestaltungsrisiko und ab mit Aufklingen des Gebirgsverbandes zu rechnen. Dies ist bei geplanten Gründungen in den Felsterngerund zu berücksichtigen.

#### Potenzielle Überflutungsfahr

Bei der Gemeinde Kürten liegt ein Übersichtsplan mit Darstellung potenziell überflutungsfährdeter nutzungsrelevanter Grundstücke zur Einsicht aus. Aus dieser Unterlage können geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung entnommen werden.

Kürten, den 22. Mai 2018

## Gemeinde Kürten

### Bebauungsplan 10b (Biesfeld - West)

### 18. Änderung

Maßstab 1:1000