

## **Textliche Festsetzungen**

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

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 (10) BauNVO sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf dem Grundstück Wipperfürther Straße 211 ansässigen Verleihbetriebes für Baumaschinen, Bau- und Gartengeräte etc. zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere bauliche oder technische Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen 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.

1.5 Gemäß § 16 (3) BauNVO wird 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) gemessen in der Mitte jedes 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.

#### **2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb der Sichtfenster an Knotenpunkten und Überquerungshilfen dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

Hauseingangsüberdachungen dürfen maximal ein Drittel der Breite der Gebäudevorderseite ausmachen. Sie sind außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig, müssen aber zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2,00 m wahren.

#### **3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)**

3.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand des Hauptgebäudes zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m und einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einhalten.

3.2 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 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 0,50 m an die Straßenkante heran zulässig. Zur Gestaltung von Stellplätzen siehe Festsetzung 6.1.

3.3 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.

3.5 Die Nebenanlagen gemäß § 14 (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.

#### **4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 (1) Nr.13 BauGB)**

4.1 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 Leitungstrassen ebenfalls über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4.2 Das Pflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen in Bereichen mit gesicherten Leitungsrechten bedarf der Zustimmung des Versorgungsträgers.

#### **5. Verkehrsflächen (§ 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.

#### **6. 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)**

6.1 Stellplätze und Zufahrten zu den Grundstücken sind in Wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Schotter, offenporiges Pflaster)

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen der unten stehenden Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00 m. Bei den übrigen Böschungen ist die Bepflanzung mit Boden deckenden Pflanzen ausreichend.

Pflanzenliste 1: Einzelbäume (mittelkronig)

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 Hartriegel *Cornus sanguinea*

Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

Wilder Apfel *Malus sylvestris*

Wilder Birnbaum *Pyrus communis*

Faulbaum *Rhamnus frangula*

Speierling *Sorbus domestica*

Hundsrose Rosa canina

Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

#### 6.5 Anpflanzungen von Bachauengehölzen

Entlang des Miebaches und seiner Nebengewässer werden in Absprache mit dem Aggerverband Anpflanzungen von Bachauengehölzen erfolgen.

#### 6.6 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.

### **7. 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 ( $R'_{w,res}$ ) für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 einzuhalten. Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärmpegel erf. Schalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils in dB dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. Büroräume u.ä.

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 Schalldämmlüftern auszustatten.

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

#### **Dachgestaltung**

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 1,50 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 Dacheindeckungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material auszuführen. Die Doppelhaushälften können in der Flucht um bis zu 2,00 m versetzt errichtet werden.

#### **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 Flurstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Einfriedungen 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 einzugrünen.

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 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 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 Aggerverband Gewässer begleitend Bachauengehölze 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.

## **D. 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 Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene 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.

### **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.

### **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.

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

## **Geologie und Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist aber kein einwirkungsrelevanter 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 Wipperfürther Straße verlaufen Schichtgrenzen der Oberen Honselschichten und Unteren Honselschichten (Tonstein und Sandstein/ Devon). Im Bereich von Schichtgrenzen ist mit einem Gesteinswechsel und oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen. Dies ist bei geplanten Gründungen in den Felsuntergrund zu berücksichtigen.

### **Potenzielle Überflutungsgefahr**

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

Kürten, den 22.05.2018