

Bebauungsplan 72 (Kirchberg) Gemeinde Kürten



Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freie Berufe zulässig.
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)**
Oberirdische Garagen sind auch außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten. Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche zulässig. Überdachte Stellplätze müssen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Zufahrten von und Aufstellbereiche vor Garagen und Carports sowie nicht überdachte Stellplätze sind im versickerungsfähigen Aufbau zu gestalten.
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 12 BauGB und § 14 BauNVO)**
Je Grundstück sind nur ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus sowie ein überdachter Sitzplatz (Gesamtvolumen bis 30 m³) als Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn die höchstzulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hausleitungen innerhalb der Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Leitungsstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu führen.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Die höchst zulässige Zahl von Wohnungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl von 0,3 wird als Obergrenze festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß § 23 (3) BauNVO ist das Überschreiten gemäß § 31 (1) BauGB um bis zu 2,0 m für einzelne Bauteile (Gebäudevorsprünge bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers) zulässig, wenn die Grenzabstände sowie die Grundflächenzahl eingehalten werden.
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche zu gestalten.
 - Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a (3) und § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB)**
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
Die in dem Allgemeinen Wohngebiet zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Die unversiegelten Grundstücksflächen sind auf der Grundlage der nachfolgenden Auflistung standortgerechter einheimischer Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Mindestens 20 % der Gartenfläche sind mit diesen einheimischen Gehölzen anzulegen. Das Anpflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der Eibe ist ausgeschlossen. Als Grundstückseinfriedungen sind nur freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus Arten dieser Liste zulässig.

5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)

Für die Eingriffsgrundstücke 322/2 und 1455 der Flur 2, Gemarkung Dürscheid wird als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 (1a) BauGB auf dem Flurstück 628/195, Flur 3, Gemarkung Herkenrath, Stadt Bergisch-Gladbach die Anpflanzung eines Waldmantels/Waldsaumes (in der Größenordnung von 575 m²) aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Die Pflanz- und Pflegevorgaben zu der Gehölzpflanzung sind dem zu diesem Bebauungsplan gehörenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

5.4 Umgang mit Boden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

6. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

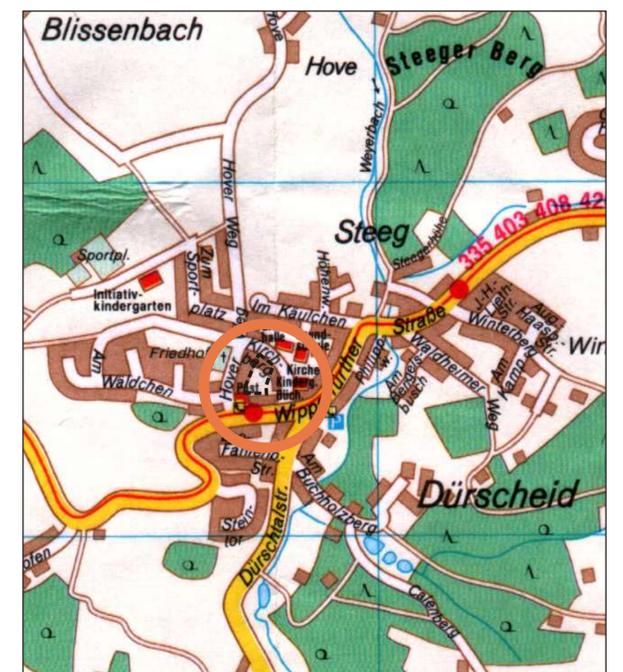
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Dachform und -neigung**
Als Dachform des Hauptdaches sind zulässig Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38°-45° sowie Pultdächer. Garagendächer sind als Flach- oder Satteldach auszubilden. Das Garagendach ist auch als Schleppdach zulässig, wenn es in einem Zug aus dem Hauptdach gebildet wird und den gleichen oder ähnlichen Winkel hat.
- Dachgauben und -aufbauten**
Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der dazugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Schlep- oder Satteldach auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen mindestens jeweils 1,0 m betragen.
- Doppelhäuser**
Die Fassaden, die Dacheindeckungen und die Dachneigung ist bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.

C Hinweise

Bei Kampfmitteleffekten während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmitteleffektdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

BP 72 (Kirchberg) Fassung vom 15.01.2003



Übersichtskarte
Maßstab ca. 1:7.500

Verfahren		Offenlage wurde am gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.		8. Dieser Plan wurde vom Rat am gemäß § 10 (1) BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen.	
1. Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.	Kürten, den	Bürgermeister	Ratsmitglied		
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom bis stattgefunden.	Kürten, den	Bürgermeister			
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom ortsüblich bekannt gemacht. Zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Kürten, den	Bürgermeister			
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB auf Grund des Beschlusses des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die	Kürten, den	Bürgermeister			
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom von der Offenlage benachrichtigt worden.	Kürten, den	Bürgermeister			
6. Änderungen und/oder Ergänzungen erfolgen auf Grund stattgebener Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB mit Beschlussfassung(en) des Rates vom	Kürten, den	Bürgermeister			
7. Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB zu der (den) Änderung(en) und/oder Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis	Kürten, den	Bürgermeister			

RECHTSGRUNDLAGEN	
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:	
- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung	
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung	
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung	
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S.516)	
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.	

Sträucher		
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenholunder (<i>Sambucus racemosa</i>)		
Bäume		
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)
Rotbuche (<i>Fragus sylvatica</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Obstbäume		
Ansbacher Roter	Apfelbirne	Augustbirne
Baronsbirne	Bäumches Apfel	Bergische Dörrbirne
Bohnapfel	Bühler Frühzwetschen	Boikenapfel
Brauner Mataapfel	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	Conference
Danziger Kantapfel	Espereus Herrenbirne	Doppelte Phillips
Edelborsdorfer	Gelbammer Kardinal	Frühe aus Trevoux
Frühzwetsche	Gelber Edelapfel	Geisepfiffer
Gelber Bellefleur	Goldparmäne	Gellerter Butterbirne
General Tottleben	Gravensteiner	Graue Renette
Graue Herbstrenette	Große Schwarze Knorpelkirsche	Gute Luise
Große Schwarze Knorpelkirsche	Hedelfinger Riesen	Herbstrenette
Hauszwetsche	James Grieve	Kaiser Wilhelm
Jakob Lebel	Krüggers Dickstiel	Langer grüner Gulderling
Köstliche aus Charneux	Luxemburger Renette	Nancy Mirabelle
Leipziger Rettichbirne	Onatario	Philipsbirne
Oberdiecks Renette	Rabaue	Rheinischer Krummstiel
Purpurroter Cusinot	Rheinischer Winterrambur	Riesensboiken
Rheinischer Bohnapfel	Roter Bellefleur	Roter Eiserafel
Rote Sternrenette	Roter Triener Weinapfel	Schneiders Späte Korpelkirsche
Roter Triener Weinapfel	Schöner aus Nordhausen	Schwarze Herbstkirsche
Schöner aus Nordhausen	Signellisch	Weißer Winterlockenapfel
Signellisch	Weißer Winterkalvill	Winterrambur
Zuccamaglio-Renette		

Projekt: BP 72 (Kirchberg)
 Projektnummer: 0153 18
 Datum: 15.01.2003
 Datei: BP Kirchberg
 Version: NGK
 19-09-02
 25-09-02
 25-11-02
 27-11-02
 29-11-02
 10-01-03
 Entwurf

Verantwortung:
 Vorentwurf
 Vorentwurf
 Vorentwurf
 Vorentwurf
 Entwurf

Mindestpflanzqualität Sträucher: leichte Heister, 2 x verschult, ohne Ballen, 80-120 cm hoch
 Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 100-140 cm hoch
 Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 7-9 cm

Gemeinde Kürten
 Der Bürgermeister
 Marktfeld 1
 51515 Kürten

PLANWerk
 Ingenieurbüro für Städtebau
 und Projektentwicklung
 Kaiser Straße 53 • 41539 Dormagen
 0213387 75 36-47 • 0213391 75 0
 @ planwerk.dormagen@conline.de