GEMEINDE KÜRTEN



Bebauungsplan 23 (Duhr)

Begründung

Stand: September 2003

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan 23 (Duhr)
gemäß § 9 (8) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das etwa 1 ha große Plangebiet liegt im Bereich der Ortslage Duhr, östlich der gleichnamigen Straße. Das Plangebiet grenzt sich wie folgt ab:

- Im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Flurstücke 75 und 76,
- im Osten durch die östliche Parzellengrenze der Flurstücke 30, 78 und 79,
- im Süden durch eine parallel zur nördlichen Parzellengrenze der L161, im Abstand von 12,50 m verlaufenden Linie und
- im Westen durch die östliche Parzellengrenze der Straße Duhr.

Das Plangebiet ist durch die Abgrenzung in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird. In dessen Mitte liegt eine 2-geschossige Wohnbebauung, die bei der Planung berücksichtigt wird.

Der umliegende, bereits bebaute Bereich wird durch aufgelockerte Wohnformen des Einfamilienhausbaues bestimmt.

2. Übergeordnete Planungen und weitere Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Nach Aussage des Landschaftsplans Nr. 5 „Mittlere Sülz“ liegt eine als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzte Lindenallee angrenzend an das Plangebiet. Diese ist langfristig zu schützen und zu erhalten und hat damit mittelbaren Einfluss auf das Plangebiet selbst. Der geschützte Landschaftsbestandteil selbst liegt jedoch außerhalb des Plangebietes.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich größtenteils in einem temporären Landschaftsschutzgebiet. Die zeitliche Befristung erlöscht mit der baulichen Entwicklung, die im FNP und dem vorliegenden Bebauungsplan vorgegeben ist.

2.3 Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass Kampfmittelfunde möglich sind und gibt vorsorglich Hinweise, wie zu verfahren ist, wenn Kampfmittel aufgefunden werden. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung angebracht.

2.4 Bodenverhältnisse

Die Untere Wasserbehörde beim Rheinisch- Bergischen Kreis weist darauf hin, dass Anhaltspunkte für einen zeitweiligen oder dauerhaften Einstau von Grundwasserstaunässe und grundnassen Böden vorliegen. Es wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die Bauherren diesem Umstand nachzugehen und ggfs. entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen haben.

2.5 Regelung des Wasserabflusses

Ebenfalls auf Anregung der Unteren Wasserbehörde und örtlichen Erhebungen wurde im südöstlichen Teil des Plangebietes ein 5 bis 8 Meter breiter, gewässerbegleitender Schutzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt, der ein Abfließen des Oberflächenwassers sichert. Textlich wurde ergänzt, welche Nutzungen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht zulässig sind und dass die dort vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (Textfestsetzung VII.4, Anpflanzen von Erlen und Entwicklung einer Uferhochstaudenflur) mit dieser Schutzfunktion vereinbar ist.

2.6 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmale sind zum derzeitigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht bekannt. Auf Anregung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege wurde jedoch vorsorglich ein Hinweis aufgenommen wie zu verfahren ist, falls unerwartet archäologische Funde oder Befunde auftreten.

3. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Ortslage Duhr soll maßvoll nach Osten abgerundet werden. Mit der Bebauungsplanung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Entwicklung einer aufgelockerten, der umliegenden Siedlungsstruktur vergleichbaren Wohnbebauung mit freistehende Einzelhäusern und
- Entwicklung eines harmonischen, grün- gestalteten Überganges zur angrenzenden Bachaue.

Zur Umsetzung der Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Inhalte der Planung

Es wird in Anlehnung an die Umgebung eine aufgelockerte Wohnbebauung vorgesehen. Die geplanten Gebäude werden dabei eine Firsthöhe von 8,5 Metern nicht übersteigen. Es werden lediglich freistehende Einfamilienhäusern errichtet, die einen harmonischen und aufgelockerten Übergang zur Landschaft sichern und sich auch in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Verschiedene Grundstückstiefen ermöglichen ein Spektrum an Grundstückszuschnitten, so dass einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden. Es besteht die Möglichkeit, etwa 6 Gebäude zu realisieren.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die Wohnlage vor störenden Nutzungen, die auch übermäßig viel Verkehr induzieren würden, zu schützen. Der Sicherung der Wohnruhe kommt dabei große Bedeutung zu.

Die nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des baulichen Umfeldes, das durch die Wohnnutzung geprägt wird. Darüber hinaus wären sie der Entwicklung einer kleinteiligen und aufgelockerten Siedlungsstruktur, die das Plangebiet bzw. seine Umgebung bestimmt, abträglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

4.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (2) BauGB)

Um die Bebauung verträglich in die Örtlichkeit einfügen zu können, wird eine Regelung bzgl. der Höhe des Erdgeschossfußbodens getroffen. Die Regelung dient einem einheitlichen, städtebaulichen Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Straße Duhr und ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten auch notwendig, um den höhenmäßigen Übergang zur angrenzenden Bachaue zu regeln.

4.2.2 Maximale Firsthöhe (§§ 16 und 18 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der neuen Gebäude detailliert zu steuern, wird die maximale Firsthöhe festgesetzt. Dadurch wird die Höhe der neuen Gebäude im Bebauungszusammenhang geregelt und ein verträgliches Einfügen in die Örtlichkeit gewährleistet.

Es wird bestimmt, wie diese Höhe zu berechnen ist. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Firsthöhen sind für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, da sie im Rahmen des Bauantragsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden können.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die bestehenden Gebäude zeichnen sich durch eine maximal zweigeschossige Bebauung aus. Dieser Umstand wurde bei der Festsetzung bestandsschützend berücksichtigt.

4.2.4 **Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Neubauflächen von 0,3 bzw. 0,4 ist aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Sie wurde so gewählt, um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes mit großen Grünanteilen zu sichern.

Der nördliche Teil des Neubaugebietes wird mit einer GRZ von 0,3 aufgelockerter entwickelt, da hier besonders großzügige Grundstückszuschnitte planerisches Ziel sind, die mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung korrespondieren.

Der südliche Teil des Neubaugebiets wird eine GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO nicht überschreiten. Da die Grundstückstiefen hier geringer sind, müssen auch größere Gestaltungsspielräume als im nördliche Teil der Neubebauung vorsehen werden.

Im Bereich der bestehenden Bebauung wird die GRZ ebenfalls mit 0,4 als Obergrenze, die der § 17 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete zulässt, festgesetzt. Die Festsetzung begründet sich mit ihrem bestandsschützenden Charakter.

Der städtebauliche Vorentwurf zeigt, dass die o.g. Werte eingehalten werden können und noch Spielräume für spätere bauliche Entwicklungen vorhanden sind (z.B. Anbau eines Wintergartens). Dem Schutzgut Boden wird dadurch in hohem Maße Rechnung getragen.

4.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In den Neubaubereichen sind nur Einzelhäuser zulässig, die den aufgelockerten Charakter der Siedlung im Ortszusammenhang unterstreichen und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft herstellen.

Im Bereich der bestehenden Bebauung wird aufgrund der heterogenen Struktur keine Bauweise explizit vorgegeben. Aus den Rahmenbedingungen, die die BauNVO vorgibt, ist hier jedoch nur eine offene Bauweise zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen bilden straßenbegleitende Baufenster von angemessener Tiefe, so dass Variationen bei Grundstückszuschnitt und Bebauung möglich sind und auch in Zukunft möglich bleiben (z.B. späterer Anbau eines Wintergartens). Die bestehende Bebauung wird dabei berücksichtigt.

Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile in Form von textlichen Nebenbestimmungen eingeführt worden.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen werden getroffen, um einerseits die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen städtebaulich zu ordnen sowie den aufgelockerten, durchgrünten Siedlungscharakter mit einer kompakten Baustruktur zu sichern, andererseits jedoch auch eine möglichst große Flexibilität der Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

Die geforderten Abstände der Garagen und überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ergeben sich aus Sicherheitserfordernissen. Durch den Abstand von 5,00 m bei Garagen und 1,50 m bei überdachten Stellplätzen wird gewährleistet, dass beim Ausfahren aus den privaten Grundstücken auf die Straße eine ausreichende Sicht auf den fahrenden Verkehr besteht.

4.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt -wie die Eingrenzung der Bauweise auf Einzelhäuser- das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Übergangsbereich zur angrenzenden Bebauung und auch zur Landschaft.

Aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Neubaugebiets über eine vorhandene Stichstraße wäre eine zu hohe bauliche Dichte der Wohnruhe abträglich und wird durch die Festsetzung wirkungsvoll unterbunden. Zudem wäre das Verkehrsnetz mit seiner vorgegebenen Querschnittsbreite bei einer unerwünschten Zunahme der Verkehrsmenge unterdimensioniert.

4.6 Verkehr

Die übergeordnete Erschließung des Bereiches durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird über die Straße Duhr zur L 161 erfolgen. Dort verkehren auch mehrere Buslinien, so dass der Bereich gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

Zur innere Erschließung wird die vorhandene Straße Duhr genutzt, die als Verkehrserschließung für ca. 6 zusätzliche Gebäude grundsätzlich ausreicht.

4.7 Technische Infrastruktur

Alle Anlagen der technischen Erschließung verlaufen bereits heute im Bereich der Straße Duhr oder können nach Angaben der Versorgungsträger ausgebaut werden, so dass das Plangebiet mittelbar an alle Medien der technischen Infrastruktur angeschlossen ist.

Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Der Kanal verläuft zur Zeit von Norden kommend zunächst in der Straße Duhr und knickt dann im Bereich des südlichen Neubaufeldes nach Osten ab. Da die genaue Parzellierung der neuen Grundstücke noch nicht fest steht, kann die öffentliche Kanaltrasse entweder erhalten oder auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. der Planbegünstigten verlegt oder angepasst werden. In beiden Fällen wird die Freihaltung einer Trasse im Bereich des südlichen Baufeldes durch eine textliche Festsetzung vorgegeben und ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit zugunsten der Versorgungsträger zu sichern.

Die gleiche Vorgehensweise wird für die vorhandene öffentliche Wasserleitung, die derzeit ebenfalls das südliche Neubaufeld kreuzt, gewählt (Erhalt oder Verlegung / Anpassung auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. der Planbegünstigten). In Abstimmung mit der Gemeinde Kürten bzw. den Versorgungsträgern können beide Trassen gebündelt werden, sofern technische oder sonstige Gesichtspunkte nicht entgegenstehen.

Gemäß § 51 a LWG NW ist das unbelastete Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies trifft auf die Neubebauung zu.

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist demnach über Sickerschächte (Nordteil) oder eine Flächenversickerung (Südteil) grundsätzlich nachgewiesen. Auch die Einleitung des Regenwassers in den angrenzenden Bachlauf ist grundsätzlich denkbar.

Durch einen entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung werden die Bauherren darauf aufmerksam gemacht, dass hierzu letztendlich eine Klärung mit der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch- Bergischen Kreis im

Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens herbeigeführt werden muss.

4.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a) und b) BauGB)

4.8.1 Private Grünflächen

Die Übergangsbereiche zur angrenzenden Bachaue werden als private Grünflächen festgesetzt, die als Ortseingrünung dienen und das Baugebiet in das Landschaftsbild einbetten.

Die privaten Grünflächen werden den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet, sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zu gestalten und durch die späteren Eigentümer zu pflegen.

4.8.2 Belange von Natur und Landschaft

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist. Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer UVP von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Dieser Schwellenwert wird deutlich unterschritten. Eine UVP gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, ist ebenfalls nicht erforderlich.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die änderungsbedingte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung enthält. Die bereits vorhandene Bebauung wurde dabei berücksichtigt und geht gemäß § 1 a (3), letzter Satz BauGB nicht in die Bilanzierung ein.

Ausgleichsmindernde bzw. ausgleichsvermeidende Maßnahmen beziehen sich auf den Umgang mit dem anfallenden Mutterboden / Bodenaushub (Textfestsetzung VII.1).

Aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden desweiteren die grünordnerischen, textlichen Festsetzungen, die innerhalb des Plangebietes realisiert werden, in den Bebauungsplan übernommen:

Alle Ausgleichsmaßnahmen der Textfestsetzungen VII.2 bis VII.5 dienen der Eingrünung und Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild, der Anreicherung der Baugrundstücke sowie der Landschaft im Sinne der Strukturvielfalt sowie der Verbesserung des Mikroklimas. Die Art und der Umfang der Pflanzmaßnahmen wurde geregelt, um den gewünschten Biotoptyp zu sichern. Die Pflanzqualitäten wurden festgelegt, um einen günstigen Wuchs zu gewährleisten.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bestehen gemäß den textlichen und zeichnerischen Vorgaben aus:

- der Anlage von Nutz- und Ziergärten mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung VII. 2)
- der Anlage einer Baum- und Strauchhecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern im nordöstlichen Teil des Plangebiets (Textfestsetzung VII. 3)
- der Anlage eines bachbegleitenden Gehölzstreifens aus Erlen sowie der Entwicklung einer Uferhochstaudenflur im südöstlichen Teil des Planbereiches (Textfestsetzung VII. 4)

Der bauliche Eingriff kann nicht vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Das heißt, dass auch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen definiert und umgesetzt werden müssen, um eine vollständige Kompensation des Eingriffs zu gewährleisten. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf zur Verfügung gestellten Flächen des Vorhabenträgers / der Planbegünstigten bzw. der Gemeinde Kürten hergestellt.

Die externe Kompensationsmaßnahmen (Textfestsetzung VII.5) bestehen in der ergänzenden Anlage eines begleitenden Gehölzstreifens aus Erlen in der östlich angrenzenden Bachaue sowie der Entwicklung einer Uferhochstaudenflur. Die zweite, externe Maßnahme bezieht sich auf die Pflanzung eines Laubmischwaldes.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt auf Grundlage von Zuordnungsfestsetzungen im Bebauungsplan und einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kürten und dem Vorhabenträger bzw. den Planbegünstigten. Die genaue Beschreibung der Maßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Desweiteren wurden als Textfestsetzung VII.6 Pflanz- und Pflegemaßnahmen festgesetzt, um die Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zu sichern.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung Duhr störend wirken. Sie gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume.

Der konkrete Planungsanlass für die detailliertere Regelung zur Gestaltung -insb. der Gebäude- ist aus der Tatsache begründet, dass die Ortslage Duhr derzeit aus etwa 15 Wohnhäusern besteht, die noch eine Spektrum an einheitlicher Gestaltung aufweisen. Die geplanten ca. 6 Wohnhäuser werden daher maßgeblichen Einfluss auf das Ortsbild haben, da sie zu einer deutlichen Erhöhung der Wohneinheiten beitragen. Eine Fehlentwicklung, die ohne eine detaillierte Steuerung möglich wäre, hätte somit -insbesondere im Einfahrtsbereich der Siedlung Duhr zur L 161- prägenden Charakter und wird durch die Festsetzungen unterbunden.

4.9.1 Dachgestaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung orientiert sich an dem Umfeld des Neubaubereiches und lässt auch ein Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten für die Wahl der gewünschten Dachform zu. Die Festsetzung bezieht sich nur auf das Hauptdach, um die Gestaltungsfreiheit nicht zu stark einzuschränken.

Für die Garagendächer wird die Gestaltung ebenfalls vorgegeben, um eine gewisse Einheitlichkeit bei der Ausführung dieser Anlagen zu fördern.

Die Vorgaben zur Wahl des Dacheindeckungsmaterials orientiert sich ebenfalls am Bestand und bevorzugt regional typische Materialien und Farben, ohne die Wahlmöglichkeiten zu stark einzuschränken. Die Dachgestaltung der Garagendächer orientiert sich am Hauptdach, um eine Einheitlichkeit zu unterstreichen.

Die Form und die Abmessung der Gauben und Dacheinschnitte wird festgesetzt, um einerseits die Dachlandschaft abwechslungsreich zu gliedern und andererseits die harmonische Proportionierung der Dächer zu regeln und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Auch das Eindeckungsmaterial der Gauben orientiert sich am Hauptdach, um auch hier eine Einheitlichkeit zu fördern.

4.9.2 Außenwandflächen

Ziel der Festsetzungen zu den Außenwandflächen ist die abwechslungsreiche Gliederung der Fassaden ohne das Gesamterscheinungsbild der Siedlung Duhr außer Acht zu lassen. Die Gestaltung der Außenwandflächen von Gebäuden und Garagen orientiert sich dabei an den baulichen Beständen, die überwiegend von hellen Putzflächen, Fachwerksbauten und hellen Klinkerverblendungen geprägt werden.

Es werden auch Wahlmöglichkeiten eingeräumt, wie und welche regional typischen Materialien für Verkleidungen verwendet werden dürfen oder welche Farbwahl, die aus den Vorgaben des Bestandes resultiert, im Detail vorgegeben wird.

4.9.3 Einfriedungen, Stützmauern und Freianlagen

Mit dem Bebauungsplan wird auch eine differenzierte gestalterische Behandlung der Freianlagen angestrebt. Zusammenhängende Straßenräume mit klaren Übergängen von der Straße über gestaltete Vorgärten zu den Hausgärten sind dabei wichtig (Übergang von öffentlichen über halböffentliche zu privaten Räumen).

Auch die Gestaltung eines harmonischen Überganges zur angrenzenden Bachaue und zum geschützten Landschaftsbestandteil der Lindenallee entlang der L161 macht Regelungen notwendig, die Fehlentwicklungen vermeidet.

Die Höhe der Einfriedungen wird festgesetzt, um den o.g. Raumeindruck zu gewährleisten und weitestgehend optische Barrieren zu vermeiden. Die Art der Einfriedungen wurde geregelt, um einen möglichst einheitlichen Charakter zu gewährleisten.

Im sensiblen Bereich, der sich zur Bachaue und zur L161 orientiert (Eingangssituation) sind Stützmauern nicht zulässig, da sie das

Erscheinungsbild der Bachaue und auch der geschützten Lindenallee entlang der L 161 stören würden. Das Gelände ist durch Böschungen abzufangen, insb. ohne dabei in den bachbegleitenden, 5 bis 8 Meter breiten Gewässerschutzstreifen und den angrenzenden Streifen, der den geschützten Landschaftsbestandteil der Lindenallee aufnimmt, einzugreifen.

In dem topographisch bewegten Gelände ist es darüber hinaus notwendig, die Art und auch die Höhe von Stützmauern zu regeln, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden, ohne die Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben von den Festsetzungen unberührt und sind zu beachten.

Die Festlegung zu Müllstandplätze ist notwendig, da diese Anlagen erfahrungsgemäß bei mangelhafter Ausführung besonders störend auf das Wohnumfeld wirken.

5. Umsetzung der Planung

Die Durchführung eines Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet im Einzeleigentum befindet.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die privaten Grünflächen, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die Medien der technischen Infrastruktur hergestellt.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung (insb. Ausgleichsmaßnahmen, Leitungssicherungen- und verlegungen) sowie deren Finanzierung wird die Gemeinde Kürten einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger bzw. den Planbegünstigten abschließen.

Kürten, den 16.09.2003