Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253)
zum Bebauungsplan 32 (Winterberger Straße)

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Dem nahezu erschöpften Angebot von Bauflächen in Dürscheid steht ein großer Bedarf an Bauflächen aus der ansässigen Bevölkerung gegenüber. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in städtebaulich geordneter Form die dringend notwendigen Bauflächen bereitgestellt werden. Im neuen Baugebiet an der Winterberger Straße sind ca. 30 Bauflächen für Ein- bis Zweifamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Dazu ist ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altenwohnungen" vorgesehen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung wird die Schließung von Baulücken planungsrechtlich abgesichert.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungplan 32 (Winterberger Straße) setzt u.a. überbaubare Flächen, das Maß der baulichen Nutzung und öffentliche Verkehrsflächen fest.

Nach Abschluß der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung für den Bereich östlich der Winterberger Straße stimmt der Bebauungsplan mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kürten überein.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie über die Gestaltung der Außenanlagen gem. § 81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

III. Erschließung

Das Gebiet ist von der Wipperfürther Straße (L 286) erschlossen. Für die vorhandene Winterberger Straße ist ein Ausbau vorgesehen. So soll der Einmündungsbereich in die Wipperfürther Straße verbessert werden. Entlang der Winterberger Straße ist ein einseitig geführter Gehweg (Hochbordabgrenzung) vorgesehen. Insbesondere im steilen Teil der Straße soll hiermit ein größtmöglicher Schutz der Fußgänger erreicht werden. Die Ringerschließung des Neubaubereiches ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und soll als Mischfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Der Gesamtquerschnitt der Erschließungsstraßen, wie auch die durch Verengungen entstehenden Fahrbahngassen entsprechen den Anforderungen der EAE'85. Durch die vorgesehene Ringerschließung im Neubaubereich kann auf großdimensionierte Wendebereiche verzichtet werden. Die vorgesehenen Radien in der Straßenführung sind auch für größere LKW fahrbar.
Aufgrund der Länge von unter 50 m wird bei der Stichstraße im neuen Erschließungsbereich auf eine Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge verzichtet.

Parkflächen können in der vorgesehenen Verkehrsfläche ausreichend angeboten werden.

Das Plangebiet wird im Norden von der freien Strecke der Landstraße begrenzt. Die 20 m breiten Bauverbotszonen an der L 286 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Es gibt zwei Zufahrten innerhalb der freien Strecke der Landstraße. Die drei Häuser an diesen beiden Zufahrten sind mit Genehmigung des Rheinischen Straßenbauamtes Gummersbach realisiert worden. Durch die überbaubare Fläche im nördlichen Planbereich wird keine neue Zufahrt zur L 286 erforderlich.

IV. Lärmbelastung durch die Landstraße

Das Baugebiet grenzt an die L 286. Die Gemeinde hat zur Einschätzung der Lärmimmissionen auf das Baugebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen. Dieses Gutachten ist der Begründung beigefügt. Die vom Gutachter ermittelten Werte liegen im Bereich zur Landstraße über den in der Anlage zur DIN 18005 angeführten Orientierungswerten für die städtebauliche Planung. Ein aktiver Schallschutz ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich. Auf zusätzliche Bebauung in dem vom Lärm betroffenen Bereich zu verzichten, ist nicht sinnvoll. Es handelt sich hier um eine Lückenschließung. Das Freihalten des Bereiches ist unter dem Aspekt der städtebaulichen Ordnung, dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nicht vertretbar. Mit der Festsetzung in diesem Bereich wird der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich sind bei Bau bzw. Änderung von Bauten mit Aufenthaltsräumen, Fenster

der Schallschutzklasse III gem. VDI Richtlinie 2719 vorzusehen. Mit dem Einbau der Schallschutzfenster wird der Schallpegel in den Innenräumen ausreichend gemindert. Auf Schallschutzfestsetzungen für den östlich angrenzenden Bereich wird verzichtet. Hier wird mit Fenstern der Schallschutzklasse II, die dem heutigen Ausbaustandard entsprechen, bereits eine ausreichende Lärmminderung erreicht.

V. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch Anschluß an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz, die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die Kanalisation der Gemeinde sichergestellt.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf der Grundlage des geologischen Nachweises gemäß DIN 4261 jeweils separat auf den Grundstücken zu beseitigen. Ein entsprechender Nachweis wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme geführt.

Zur weiteren Entlastung der Vorflut werden, soweit möglich, Straßen und Wegeflächen, Park- und Stellplätze etc. durch Einbau wassergebundener Decken durch Versickerung entwässert.

VI. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der landschaftspflegerische Begleitplan regelt die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belange sowie die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Inhalte sind Festsetzungen des Bebauungsplanes 32 (Winterberger Straße).

Die Eingriffe können zum Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Der darüber hinaus bestehende Flächenbedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche durchgeführt und in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

VII. Spielplatz

Die im südlichen Planbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche ist für die Anlegung eines 1.500 qm großen Spielplatzes vorgesehen. Der vorgesehene Standort liegt innerhalb des 500 m Radius für schulpflichtige Kinder. Im Hinblick auf die Großzügigkeit der Baugrundstücke sind für Kleinkinder ausreichend Spielmöglichkeiten in den Wohngärten gegeben. Unter diesen Aspekten ist die Spielplatzgröße von ca. 1.500 qm als ausreichend anzusehen.

VIII. Altenwohnungen

Im Bereich der als "Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Altenwohnungen -" festgesetzt ist, beabsichtigt ein privater Träger eine Wohnanlage für Senioren zu errichten. Um die architektonische Ausgestaltung nicht unnötig einzuschränken, wurde auf eine kleinteilige Festsetzung von überbaubaren Flächen verzichtet. Die Begrenzung der Geschoßzahl und die festgesetzte Grundflächenzahl sichert hinreichend eine aufgelockerte, der Umgebung angepaßte Bebauung.

Im Baugenehmigungsverfahren wird der Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück gefordert, so daß eine Ausweisung von Parkflächen im Bebauungsplan für die Altenwohnungen nicht notwendig ist.

IX. Bergbau

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von dem auf Blei-, Eisen- und Schwefelkieserz verliehenen Bergwerksfeld "Luther" überdeckt.

Ob und in welchem Umfang dort früher Bergbau umgegangen ist, läßt sich aufgrund fehlender, durch Kriegseinwirkungen verlorengegangener Unterlagen nicht feststellen. Eine Kennzeichnung im Plan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB kann daher nicht erfolgen.

X. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens können, soweit sie überhaupt in Frage kommen und eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt wird, aufgrund des Baugesetzbuches durchgeführt werden gemäß §§ 45 - 79 BauGB als Umlegung, gemäß §§ 80 - 84 BauGB als Grenzregelung und gemäß §§ 85 - 122 BauGB als Enteignung.

Die für den öffentlichen Wege- und Straßenbau erforderlichen Flächen werden von der Gemeinde erworben.

XI. Begründung der Gestaltungsfestsetzungen

1. Dachform

Im Bebauungsplangebiet wird ausschließlich das geneigte Dach festgeschrieben. Damit wird sowohl einer bereits eingeleiteten Entwicklung

entsprochen als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Im übrigen sind die Dachneigungen so bemessen, daß über die Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen für Garagendächer und Dachgauben sind für die Gestaltung des Gebietes von untergeordneter Bedeutung und deshalb zulässig.

2. Dachgauben

Durch die Ausbildung von Dachgauben mit Schlepp- oder Satteldach und einem Mindestabstand von 1,0 m von den Außenkanten Mauerwerk soll erreicht werden, daß die Dachgauben als gliederndes Element in der Dachlandschaft erscheinen.

3. Mülltonnen

Für die Aufstellung von Mülltonnen erfolgen Festsetzungen über eine sichtgeschützte Aufstellung, damit sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht eingesehen und somit störende Auswirkungen verhindert werden können.

4. Einfriedungen

Für die Einfriedungen werden eine Materialauswahl und Maximalhöhen - unterschieden nach festen und lebenden Einfriedungen - angegeben. Diese Festsetzung erfolgt mit der Begründung, Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen und die Verwendung von ortsfremden Materialien auszuschließen.

gehört zur Verfügung
vom 29. Juni 1993
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Wagner

Kürten, den 29.04.1993

Bez. Regierungspräsident Köln 7

011301/BPL