Gemeinde Kürten



Bebauungsplan 39a
(Kotterhof)

Begründung zur
1. vereinfachten Änderung

Mai 2008

I. Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtkräftigen Bebauungsplanes 39a (Kotterhof) in der Ortslage Olpe der Gemeinde Kürten, da Teile der Änderung den gesamten Bereich betreffen.

II. Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan 39a (Kotterhof) ist seit dem 17.08.2005 rechtskräftig.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zeigte sich, dass, bedingt durch die stark hängige Topographie des Geländes, eine den Planzielen angemessene homogene Bebauung nicht in allen Bereichen des Plangebietes umzusetzen war. Um die Bebauung der bergseitigen Grundstücke entlang der Erschließungsstraße zu ermöglichen, ist die Änderung der Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen in diesen Teilbereichen erforderlich. Zudem sollen im gesamten Plangebiet Anschüttungen und Abgrabungen in geringfügigem Maße zulässig gemacht werden, um eine angemessene Nutzung der Grundstücke, ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes, zu ermöglichen. Dies erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

Da das städtebauliche Grundkonzept des Bebauungsplanes - die Schaffung neuen Wohnraumes in Form von Einzel- und Doppelhäusern - auch weiterhin gewahrt bleibt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wird daher gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt; ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

III. Inhalte der Änderung

Höhe baulicher Anlagen

Bedingt durch die stark hängige Topographie des Geländes ist insbesondere die Bebauung der bergseitigen Grundstücke der Straße Ober dem Hofe nur erschwert möglich. Die bisher festgesetzten Gebäudehöhen würden erhebliche Eingrabungen der Häuser erforderlich machen. Um eine Beeinträchtigung der bereits errichteten Wohngebäude innerhalb des Plangebietes auszuschließen und ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes zu gewährleisten ist eine Anpassung der Gebäudehöhen erforderlich. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird daher an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und für das WA^2 auf eine Traufhöhe von 9 m und eine Firsthöhe von 12 m und für das WA^3 auf eine Traufhöhe von 8 m und eine Firsthöhe von 11 m bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA^1 bleiben die ursprünglich festgesetzten Höhen von 6 m für die Traufe und 9 m für den First auch weiterhin bestehen.

Dachneigung

Um die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der umliegenden Bebauung zu erweitern werden Dachneigungen des Hauptdaches zwischen 30° und 45° sowie das Pultdach in allen allgemeinen Wohngebieten WA^1 bis WA^3 zulässig gemacht.

Anschüttungen und Abgrabungen

Das hängige Gelände des gesamten Plangebietes erfordert die Zulässigkeit geringfügiger Bodenbewegungen. Diese werden auf den Grundstücken bis maximal 1 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig gemacht. Dies entspricht den im Baurecht allgemeinen Bestimmungen, die Veränderungen der Geländeoberfläche zulassen, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Land-

schaftsbildes zu vermeiden (§ 9 BauO NW). Im Bereich der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (§ 6 BauO NW) einzuhalten.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben auch weiterhin Bestand.

IV. Umweltrelevanz

Durch die Anpassung der Höhe baulicher Anlagen an die gegebene Topographie sowie der zulässigen Bodenbewegungen in geringfügigem Maße wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zulässig gemacht.

Das Vorhaben unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und beeinträchtigt nicht ein Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Kürten, den 28.05.2008