GEMEINDE KÜRTEN

Bebauungsplan 43 (Hachenberg)

Begründung

April 1998

Begründung

Gemäß § 9 Abs.8 BauGB vom 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zum Bebauungsplan 43 (Hachenberg)

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 1
II. Kinderspielplatz 2
III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen 2
IV. Ver- und Entsorgung 2
V. Verfahren 3
VI. Inhalt des Planes 3
VII. Auswirkungen der Planung 3
VIII. Begründung der Festsetzungen 4
a) planungsrechtliche Festsetzungen 4
b) bauordnungsrechtliche Festsetzungen 5

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet grenzt östlich an die Ortslage Hachenberg bzw. westlich an die Ortslage Waldmühle. Es wird im Norden durch den "Hachenberger Weg" (K 36), im Osten durch den "Dornröschenweg" und im Südwesten von dem von Hachenberg nach Waldmühle führenden Wirtschaftsweg begrenzt. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 9,2 ha. Hiervon entfallen ca. 2,1 ha auf die bereits vorhandene Bebauung; ca. 3,3 ha sind für die neue Bebauung vorgesehen. Die übrige Fläche dient dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und ist entsprechend §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Vermeidung von nachteiligen Wirkungen auf diese Fläche im Hinblick auf den bewaldeten Böschungsbereich, insbesondere während der Bauphase, sind im südwestlichen Planbereich hinter der südlichen Baugrenze Ablagerungen, Zwischenlagerungen und Anschüttungen nicht zulässig.

Mit dieser verbindlichen Bauleitplanung wird der dringenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet und insbesondere in den Ortsteilen Waldmühle und Hachenberg Rechnung getragen.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt überwiegend durch den Ausbau und die Verlängerung der vorhandenen Straßen "Zum gestiefelten Kater" und "Dornröschenweg". Zur Erschließung des nordwestlichen Planbereiches zwischen dem "Hachenberger Weg" (K 36) und der Straße "Zum gestiefelten Kater" ist die Anlegung einer Stichstraße geplant. Das von hier aus zum "Hachenberger Weg" führende Leitungsrecht wird zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt. Der südliche sowie südwestliche Planbereich wird jeweils über eine vom Wendehammer der Straße "Zum gestiefelten Kater" ausgehende Stichstraße erschlossen. Die von diesen Stichstraßen ausgehenden Geh,- Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung des dahinter liegenden Wald- und Wiesengrundstückes bzw. der Baugrundstücke.

Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Tempo 30) ausgewiesen. Der Gesamtquerschnitt der Erschließungsstraßen, wie auch die durch Verengung entstehenden Fahrbahngassen, entsprechen den Anforderungen der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95).

Durch Anlegung von Fußwegen werden die verschiedenen Teile des Baugebietes untereinander verbunden.

Parkflächen können in den vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend angeboten werden. Durch entsprechende Dimensionierung der Kurvenradien und Wendeanlagen wird den Bestimmungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (z. B. kein Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge) Rechnung getragen. Dort wo

Wendeanlagen nicht in der entsprechenden Größe angelegt werden (Stichstraßen im südlichen und südwestlichen Planbereich), müssen die Anwohner ihre Mülltonnen gegebenenfalls bis zur Haupterschließungsstraße bringen.

Neben der Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser ist die Anlegung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Die höhenmäßige Entwicklung der Gebäude wird im gesamten Plangebiet durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe, die Größe der baulichen Anlagen durch die Angabe der maximalen Grundflächen begrenzt.

II. Kinderspielplatz

Im nördlichen Plangebiet wird ein ca. 900 qm großer Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Fläche ist aufgrund ihrer zentralen Lage aus dem neuen Baugebiet, aber auch aus den vorhandenen Ortslagen, gut zu erreichen.

III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan 43 (Hachenberg) regelt die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belange sowie die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Untere Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises hat diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 43 (Hachenberg) mit Schreiben vom 04.01.1996 zugestimmt.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

IV. 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.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist. Eine Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswässern in den Untergrund kommt zu dem Ergebnis, daß im Planbereich die Versickerung der Niederschlagswässer mit Hilfen von Rigolen möglich ist.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über Rigolen, die im Fahrbahnbereich angelegt werden, abgeleitet. Diese Rigolen erhalten einen Notüberlauf mit Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation. Die Schmutzwasserkanalisation wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation, die östlich des Bebauungsplanes im Dornröschenweg verläuft, angeschlossen.

Auf Anregung der RWE Energie AG wird im zentralen Bereich der Straße "Zum Gestiefelten Kater" eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Hier soll zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität auf einer Fläche von ca. 3 x 5 m eine Ortsnetztransformatorenstation aufgestellt werden.

V. Verfahren

Der Planungs-und Verkehrsausschuß des Rates der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 04.10.1995 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan 43 (Hachenberg) gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß ist am 07.12.1995 in den Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

In der Zeit vom 07.12.1995 bis zum 05.01.1996 ist die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Während dieser Zeit und bei der Bürgeranhörung am 21.12.1995 sind die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt und erörtert worden. In der Zeit vom 01.12.1995 bis zum 05.01.1996 ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. In der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 18.06.1997 sind die während dieser Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen abgewogen worden und es ist der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß gefaßt worden.

In der Zeit vom 30.06.1997 bis 02.08.1997 ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchgeführt worden. Der Planungs-und Verkehrsausschuß hat sich in seiner Sitzung am 19.11.1997 mit den während der Offenlegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen befaßt und über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden.

Zugleich wurde die erneute Offenlegung gemäß § 3(3) BauGB beschlossen. Bedenken und Anregungen konnten hierbei jedoch nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden. Die erneute Offenlegung fand in der Zeit vom 22.12.1997 bis zum 30.01.1998 statt.

VI. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt unter anderem überbaubare Fläche, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Er enthält Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie über die Gestaltung der Außenanlagen gemäß § 86 Bauordnung NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan stimmt nach Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Darstellungen des wirk-

samen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kürten überein. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren geführt.

Der Bebauungsplan 43 (Hachenberg) besteht aus einer Planzeichnung sowie textlichen Festsetzungen. Ihm ist eine Begründung und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigefügt.

VII. Auswirkungen der Planung

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

VIII. Begründung der Festsetzungen

Zur Erreichung der Planungsziele werden neben den zeichnerischen Festsetzungen textliche Festsetzungen getroffen.

Ziel dieser Festsetzungen ist die Gewährleistung einer maßstäblichen Bebauung, die auf vorhandene Gebäudestrukturen Rücksicht nimmt. Darüber hinaus soll ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Baugebietes sichergestellt werden.

Die Begründung der Festsetzungen unterscheidet zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (gestalterische Festsetzungen) nach der Landesbauordnung NRW.

a) planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird bis auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der Absicht begründet, neben dem Wohnen auch Nahversorgungseinrichtungen zu Gunsten des Wohngebietes zu ermöglichen.

In den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (4. Gartenbaubetriebe/ 5. Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß dieser Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in einem neu geplanten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Planbereich wird durch die Angabe der maximalen Firsthöhe festgelegt. Die vorgegebene Firsthöhe orientiert sich an der angrenzenden überwiegend eingeschossigen Bebauung.

Statt einer Grundflächenzahl wird die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt. Auch diese orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Aus den vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen (textliche Festsetzung unter IV.) und den vorgegebenen maximalen Grundflächen für Einzel- und Doppelhäuser ergeben sich Grundflächenzahlen, die sich innerhalb der zulässigen Höchstwerte gem. der Baunutzungsverordnung bewegen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese bis zu 50 % überschritten werden, insgesamt also höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die festgelegten Höchstmaße der Grundfläche von Einzel- bzw. Doppelhäusern zuzüglich von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bleiben unter Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Rahmen der zulässigen Höchstwerte.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden in Anlehnung an die vorhandene Struktur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um eine gewisse Entwicklung und individuellen Planungsspielraum zu belassen, sind die Bautiefen so bemessen, daß Gebäudeversätze möglich sind.

Außerhalb der überbaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung und oberirdische bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig, wenn sie 30 m³ umbauten Raum insgesamt nicht überschreiten. Dadurch ist sichergestellt, daß sich der Wohngebietscharakter nicht verändert.

4. Grundstücksgrößen

Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung werden neben der Angabe von Höchstmaßen für die Grundflächen baulicher Anlagen Mindestgrößen für die Baugrundstücke festgesetzt.

5. Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhen bietet dem Bauherrn Gestaltungsspiel-raum und sichert gleichzeitig ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

b) bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Im Bebauungsplangebiet wird 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. Für Garagendächer sind ebenfalls Flachdächer zulässig, da sie für die Gestaltung des Gebietes von untergeordneter Bedeutung sind. Aus ökologischen Gründen wird eine Begrünung dieser Dächer grundsätzlich begrüßt.

2. Dachgauben

Durch die Ausbildung von Dachgauben mit Satteldach bzw. als Schlepp- oder begrüntes Flachdach und einem Mindestabstand von 1,50 m von den Außenkanten Mauerwerk und maximaler Länge von 3,50 m soll erreicht werden, daß die Dachgauben als gliederndes Element in der Dachlandschaft erscheinen.

3. Doppelhäuser

Durch die Festlegung einer einheitlichen Gestaltung bei Doppelhäusern in den Punkten Fassade, Dacheindeckung und Dachneigung soll eine harmonische Einfügung dieser Gebäude in die Siedlung erreicht werden.

4. Mülltonnen

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

5. 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. Mit Hilfe der Hecken bis max. 2 m können die Frei- und Gartenräume gegliedert werden, ohne die Gesamtgestaltung zu gefährden.

6. Alternativ-Energien

Da die Nutzung von Solarenergie begrüßt wird, sind Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie transparente Wärmedämmungen grundsätzlich zulässig.

7. Terrassen- und Sichtschutzwände

Um die Abschirmung von Sitzplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gewährleisten, sind Sichtblenden zulässig.

8. Wohnwagenstandplätze

Für das Aufstellen von Wohnwagen erfolgen Festsetzungen über eine sichtgeschützte Aufstellung, damit sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht eingesehen und somit störende Auswirkungen auf die Umgebung und das Ortsbild verhindert werden.

Kürten, den 18. April 1998