GEMEINDE KÜRTEN



Bebauungsplan Nr. 60

(Hachenberg Nord)

Begründung

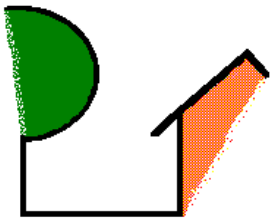
Stand: Februar 2004

Planungsgruppe MFK

PLANUNGSGRUPPE M F K
STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Adalbert- Stifter- Str. 2. 51427 Bergisch- Gladbach
02204/60242

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Stadtplaner SRL



1. Vorgaben 1

1.1. Anlass und Ziel der Planung 1

1.2. Lage und Abgrenzung 1

1.3. Übergeordnete Planungen 1

1.3.1. Flächennutzungsplan 1

1.3.2. Landschaftsplan 2

2. Städtebauliche Planung 3

2.1. Städtebauliches Leitbild 3

2.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 3

2.2.1. Art der baulichen Nutzung 3

2.2.2. Maß der baulichen Nutzung 3

2.2.3. Bauweise 4

2.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche 4

2.2.5. Nebenanlagen und Stellplätze 4

2.2.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und -bindungen 4

2.3. Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen und ihre Zuordnung 5

3. Erschließung 6

3.1. Verkehrserschließung 6

3.2. Technische Erschließung 6

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 6

4.1. Dachform 6

4.2. Dachgauben 6

4.3. Doppelhäuser 7

4.4. Mülltonnen 7

4.5. Einfriedungen 7

5. Sonstige Hinweise 7

5.1. Anlagen zur Verwendung von Niederschlagswasser 7

5.2. Boden- und Grundwasserverhältnisse 8

5.3. Bodenbelastungen durch Kampfmittel 8

5.4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz 8

6. Städtebauliche Kennwerte **9**

6.1. Kosten der Erschließung 9

6.2. Flächenbilanz 9

7. Bodenordnung **9**

1. Vorgaben

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 11.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes 60 (Hachenberg Nord) beschlossen.

Die Planung dient der sinnvollen Erweiterung und Abrundung der Ortslage Hachenberg. Hier können Bauflächen geschaffen werden, die dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, womit dem allgemeinen Siedlungsdruck der auf der Gemeinde Kürten liegt, entsprochen werden kann. Durch die Arrondierung der Ortslage Hachenberg Richtung Norden werden bereits durch eine Siedlungsentwicklung geprägte Freiflächen für eine Baulandentwicklung vorbereitet. Zugleich kann im hohen Maße auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden was eine kostengünstige und schnelle Realisierung ermöglicht.

1.2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Hachenberg in der Gemarkung Kürten, Flur 32 und Flur 34. Die Grenzen des Plangebietes werden im Süden und Osten durch die vorhandene Bebauung und im Westen und Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Hangkuppe gebildet. Südlich an das Plangebiet grenzt die Innenbereichssatzung Hachenberg an. Dabei werden die Fläche der vorhandenen Erschließungsstrasse samt Wendeanlage sowie das über die Wendehammeranlage erschlossene Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 60 einbezogen, um die Anbindung der Erweiterungsflächen an das bestehende Straßennetz planungsrechtlich zu sichern. Soweit hiervon die Grenzziehung der Innenbereichssatzung Hachenberg betroffen ist, tritt diese mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zugleich außer Kraft.

1.3. Übergeordnete Planungen

1.3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigten Nutzungen des Gemeindegebietes in ihren Grundzügen dar. Die Anpassungsbestätigung an die Vorgaben und Ziele der Landesplanung nach § 20 Landesplanungsgesetz für die Entwicklung einer gemischten Baufläche in Hachenberg Nord wurde mit Schreiben vom 12.03.1998 erteilt.

Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist erfolgt. Das Plangebiet ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

1.3.2. Landschaftsplan

Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (LP) Nr. 5 "Mittlere Sülz" des Rheinisch Bergischen Kreises, Stand Juli 1991.

Für den nördlichen Planbereich wird im Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 festgesetzt: “Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Landschaftsräumen und mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen” (§ 18 Abs.1 Nr.2 LG-NW). Dieses Entwicklungsziel bedeutet insbesondere für den Geltungsbereich:

- die Anlage, Pflege und Anpflanzungen von Einzelbäumen, Gehölzgruppen, Feldgehölzen etc. unter Verwendung bodenständiger Gehölzarten.

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (L1) “Mittlere Sülz”

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Teil des Landschaftsschutzgebietes ist durch die ausgewiesenen Ausgleichsflächen, so weit als mit der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes vereinbar, berücksichtigt. Das Entwicklungsziel 2 wird mit der Maßnahmenplanung beachtet. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zurückgenommen.

Weitere Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters NRW (LÖBF) sind im Geltungsbereich des B-Plangebietes nicht vorhanden. Auch sind das Plangebiet oder Teile davon nicht in die Vorschlagliste für FFH - Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) gemäß den §§ 19a ff. BNatSchG aufgenommen worden.

2. Städtebauliche Planung

2.1. Städtebauliches Leitbild

Mit der Ausweitung der Siedlungsflächen geht immer eine Veränderung der bisher unbebauten Flächen einher. Gleichzeitig enthält jede Fläche Bindungen, wie die Geologie des Bodens, das Relief, Wasserläufe und markante Grünstrukturen, die nicht ohne zwingenden Grund modifiziert oder beseitigt werden sollten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes verfolgt daher das Ziel, den mit einer Bebauung verbundenen Eingriff unter Berücksichtigung einer erschließungstechnisch wirtschaftlichen Ausnutzung der Baulandflächen auf das Minimum zu beschränken.

Vor allem ist der topographischen Situation Rechnung getragen, indem von einer Kuppenbebauung Abstand genommen und die Höhen der geplanten Wohngebäude an die Topographie des Gebietes angepasst werden. Die Gebäude werden die nördlich gelegene Kuppenlage nicht überragen und durch eine entsprechende Eingrünung daher visuell nicht wahrnehmbar. Durch eine flächendeckende Anpflanzung von Gehölzstrukturen und durch Sichtschutzpflanzungen wird das Baugebiet zusätzlich in die Landschaft eingebunden.

2.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Hiermit wird dem Gebietscharakter der Ortslage Hachenberg und dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen. Eine gewünschte Mischung von Wohnnutzungen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen wird damit ermöglicht.

Um jedoch mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen, in der Ortslage Hachenberg jedoch gebietsuntypischen Nutzungen nach § 6 (2) Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr.7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend § 16 BauNVO durch Angabe der Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen und der maximalen Höhe baulicher Anlagen über dem vorhandenen natürlichen Gelände bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist für die Überbauung mit baulichen Anlagen im Plangebiet einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Damit soll der für den dörflichen Charakter der Ortslage Hachenberg typische Grünflächenanteil auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit gewährleistet in Verbindung mit der Höhenbeschränkung der Gebäude ein Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts-Landschaftsbild.

Um das Überragen der Gebäude über die nördlich angrenzende Geländekuppe auszuschließen wird weiterhin die Höhe der baulichen Anlagen im westlichen Bereich des Plangebietes abhängig von der Höhe der Geländekuppe auf 9,50m und 9,00 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände begrenzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Gebäudehöhe auf 7,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände begrenzt, da sich hier die nördlich angrenzende Kuppe flacher darstellt.

2.2.3. Bauweise

Die in der Ortslage Hachenberg vorhandene Bebauung besteht aus Gebäuden in der offenen Bauweise. Um eine zu massive Bebauung zu vermeiden, wird die offene Bauweise auf Einzel und Doppelhäuser beschränkt.

Entsprechend § 22 (2) BauNVO sind deshalb im Plangebiet Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

2.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei ist zu den Erschließungstrassen jeweils ein Regelabstand von 3,00 m eingehalten. Durch die Festsetzung eines Mindestabstands der Bebauung zur Straßenbegrenzungslinie wird der nicht erwünschte, gebietsuntypische Eindruck einer zu engen Straßenflucht ausgeschlossen.

2.2.5. Nebenanlagen und Stellplätze

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die im Plan durch Baugrenzen umschriebene überbaubare Fläche begrenzt. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass mit Nebenanlagen der Versiegelungsgrad erheblich erhöht werden kann. Pro Grundstück sind daher nur ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus, ein überdachter Sitzplatz sowie ein Wintergarten als Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

2.2.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und -bindungen

Die in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung bestimmten Maßnahmen und die dafür ausgewiesenen Flächen sind festgesetzt, um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in die Landschaft zu mindern und auszugleichen. Ein Teil des Eingriffs kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Um den Eingriff jedoch vollständig kompensieren zu können, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich. (siehe 2.3)

Da es sich bei den Ausgleichsflächen im Plangebiet um private Grundstücksflächen handelt, werden auf diesen die Ausgleichsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger umgesetzt. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht von den öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorgaben des Naturraumes und den lokalen Standortbedingungen ausgewählt und festgesetzt. Die Pflanzbindungen sind in Planzeichnung und Text bestimmt. Eine alte Winter-Linde und vorhandene Obstbäume an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind als zu erhaltende Gehölze textlich festgesetzt; sie werden in eine Ausgleichsmaßnahme integriert. Die Pflanzgebote dienen der Umsetzung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Es wird weiterhin festgesetzt, die Hausgärten mit mindestens 10 % standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) aufgeführten Pflanzliste anzulegen. Gleiches gilt für die Anlage von Hecken für Grundstückseinfriedungen, die ebenfalls nur mit Gehölzen dieser Pflanzliste anzulegen sind. Diese Festsetzungen werden getroffen, um einen Teil des Ausgleichsbedarf im direkten Umfeld des Eingriffs abzudecken und vor allem um mit diesen Maßnahmen eine landschaftsgerechte Eingrünung des Vorhabens zu gewährleisten.

Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

2.3. Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen und ihre Zuordnung

Die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Daher erfolgt der weitere Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen der Gemarkung Olpe, Flur 12, Flurstück 12 und 18 sowie der Gemarkung Bechen, Flur 12, Flurstück 36 entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Auf den extern gelegenen Maßnahmenflächen A1 sollen Laubhölzer aufgeforstet (ca. 2.700 m²) und eine entsprechende Waldrandgestaltung (ca. 1.300 m²) vorgesehen werden. Ebenso ist auf der Maßnahmenfläche A3 die Aufforstung mit Laubmischwald im Rahmen einer Sammelausgleichsmaßnahme vorgesehen. Von der gesamten Aufforstungsfläche werden 283 m² zur Kompensation benötigt. Auf der Maßnahmenfläche A2 sind standortgerechte, heimische Feldgehölze (ca. 2.273 m²) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind auf der Maßnahmenfläche A2 standortgerechte, heimische Bachauen-Gehölze (ca. 750 m²) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind in die Maßnahme zu integrieren. Ausfälle sind zu ersetzen. Die textlichen Festsetzungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen folgen den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist mit der Anbindung an die Kreisstraße K 36 an die überörtliche Erschließung angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen, die für die Benutzung durch Müllfahrzeuge ausreichen. In Anlehnung an den Anliegerstrassentyp 3 der EAE erfolgt der Ausbau der inneren Erschließung mit einer Breite von 6,00 Metern nach dem Mischungsprinzip.

3.2. Technische Erschließung

Die Anlagen der technischen Erschließung verlaufen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung wird durch Anschluss an den in der angrenzenden Kreisstraße liegenden Mischwasserkanal gewährleistet. Die Gestaltung des Straßennetzes ermöglicht eine auf die Topographie des Geländes abgestimmte Verlegung der Sammler.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. Mülltonnen

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

4.5. Einfriedungen

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

5. Sonstige Hinweise

5.1. Anlagen zur Verwendung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a 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 Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Um die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswässern in den Untergrund beurteilen zu können wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Laut Aussage dieses Gutachtens ist die dezentrale Ableitung (Versickerung) von Niederschlagswässern im Plangebiet möglich. Da dies bei den zuständigen Stellen des Kreises als auch des Staatlichen Umweltamtes kritisch gesehen wird, werden entsprechend der Empfehlung des Staatlichen Umweltamtes Köln die anfallenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) über den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert.

Festsetzungen zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers nach § 51 a LWG werden daher nicht formuliert.

5.2. Boden- und Grundwasserverhältnisse

Bei den im Plangebiet anzutreffenden Böden handelt es sich um Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser - staunasse oder grundnasse Böden. Beim Bau von Kellern können daher besondere Vorkehrungen notwendig sein.

5.3. Bodenbelastungen durch Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde erfolgt ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde können nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgt daher ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und –befunde gemäss dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/ SGV. NW 224), die Gemeinde als untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Overath) unverzüglich zu informieren sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodenpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten ist der Baubeginn beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Overath) anzuzeigen.

6. Städtebauliche Kennwerte

6.1. Kosten der Erschließung

Entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen lassen sich die Kosten der Erschließung für Kanal- und Straßenbau vorläufig grob mit 240.000 Eur Brutto abschätzen. Die bedeutet einen Erschließungsaufwand von etwa 33 Eur/m² Wohnbauland. Die Kosten werden zu 100% vom Antragsteller getragen.

6.2. Flächenbilanz

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich folgende Flächenanteile:

Ausgleichsfläche	5.411 m²	36%
Wohnbauflächen	7.300 m²	50%
Straßenflächen	1.415 m²	10%
Altsiedlungsflächen	576 m²	4%
Gesamtfläche	14.702 m²	100%

7. Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Privateigentum. Eine Baulandumlegung nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die Grundstücke werden nach Parzellierung der öffentlichen Flächen und Übertragung an die Gemeinde Kürten durch die Privateigentümer im Rahmen einer privaten Grundstücksregelung zugeschnitten.