BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zum Bebauungsplan 62 (Dürscheid-Nord).

I. Geltungsbereich und Vorgaben

Der Bebauungsplan 62 (Dürscheid-Nord) wird im Westen von dem Hover Weg, im Süden von den Wohngärten der Bebauung an der Straße „Im Käulchen“, im Osten von dem Dürschbach bzw. der Bebauung am Höhenweg und im Norden von der nördlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Dürscheid Flur 11 Flurstück 51, einer Linie 30 m parallel zur nördlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Dürscheid Flur 11 Flurstück 33 und der nördlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Dürscheid Flur 2 Flurstück 1667 begrenzt. Im Norden und Osten liegen ca. 17.500 qm Ausgleichsflächen im Plangebiet.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Baugebiet Wohnbaufläche, für die Ausgleichsflächen Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 62 (Dürscheid-Nord) wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprochen; eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kürten hat Ende 1999 mit einer Rahmenplanung die zukünftige Entwicklung der Ortslage Dürscheid untersuchen lassen. Im Rahmen einer städtebaulichen Studie sind potentielle Wohnbauflächen einer kritischen Prüfung unterzogen worden.

Nach dieser Studie wird bis 2010 in Dürscheid ein Zuwachs von mindestens 200 Einwohnern auf ca. 2.000 Einwohner erwartet. Dieser Bedarf sollte u.a. durch Entwicklung der Wohnbaufläche Dürscheid-Nord gedeckt werden. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Es handelt sich bei dieser größten Reservefläche in Dürscheid überwiegend um einen Südhang, der im Süden, Westen und teilweise Osten durch vorhandene Bebauung begrenzt wird. Nach Norden öffnet sich das Gelände über die dortige Kuppe zur freien Landschaft. Die Fläche ist durch die benachbarte Bebauung bereits baulich vorgeprägt. Mit einer Bebauung kann der Siedlungskörper von Dürscheid abgerundet werden.

Das Neubaugebiet wird im Süden von einem kleinen Wäldchen, das nicht Wald im Sinne des Forstgesetzes ist, begrenzt. Der Erschließungsträger strebt in Abstimmung mit den Baumeigentümern einen dauerhaften Erhalt dieser Grünkulisse, an.

III. Kinderspielplatz

Im östlichen Plangebiet wird ein ca. 400 qm großer Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Neubaugebiet, aber auch aus der bereits vorhandenen Ortslage, gut zu erreichen. Der Spielplatz soll so gestaltet werden, dass er als Treffpunkt für das gesamte Wohngebiet dient. Details der Gestaltung sind in der Ausbauplanung zu regeln.

Für größere Kinder bietet sich unter anderem der Bereich bei der Turnhalle an. Der Erschließungsträger wird vertraglich verpflichtet werden, das Angebot in diesem Bereich zu verbessern.

IV. Ver- und Entsorgung

Durch eine hydrogeologische Untersuchung im Januar 2000 wurde festgestellt, dass der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist. Auf der Grundlage des hydrogeologischen Gutachtens schlägt eine Entwässerungsstudie vom September 2000 als Entwässerungsverfahren das Trennverfahren mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vor. Das Schmutzwasser wird an zwei Anschlusspunkten in das Kanalisationsnetz der Ortslage Dürscheid eingeleitet und über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Dürscheid weitergeleitet.

Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in östlicher Richtung außerhalb des Baugebietes geleitet und weiter über einen offenen Graben kaskadenförmig zu einem neu zu erstellenden Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 245 m³ in der Nähe des Dürschbaches geleitet. Aus diesem Regenrückhaltebecken erfolgt dann eine auf 18 l/s gedrosselte Einleitung über einen offenen Graben in den Dürschbach.

Die Versorgung der Grundstücke erfolgt über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Kürten bzw. über das Leitungsnetz der örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung gewährleistet.

V. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit der Maßnahme verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Hierfür ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag aufgestellt worden.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan 62 (Dürscheid-Nord) regelt die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belange sowie die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind Festsetzungen des Bebauungsplanes 62 (Dürscheid-Nord). Die Eingriffe werden weitgehend im Plangebiet ausgeglichen.

VI. Bodendenkmalpflege

Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind keine offensichtlichen Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen der Bodendenkmalpflege zu erkennen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

VII. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan 62 (Dürscheid-Nord) stimmt mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kürten überein. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Entwurf besteht aus einer Planzeichnung und textlichen Festsetzungen. Ihm ist diese Begründung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigefügt.

1. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 62 (Dürscheid-Nord) sollen sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung orientieren. Daher sind folgende Festsetzungen vorgesehen.

a. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der Absicht begründet, neben dem Wohnen auch Nahversorgungseinrichtungen zugunsten des Wohngebietes zu ermöglichen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser 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.

b. Maß der baulichen Nutzung

Die umliegende Nutzung ist in eingeschossiger Bauweise vorhanden. Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit wie auch der Grundflächenzahl orientiert sich für das Plangebiet insgesamt an dem Bebauungsmaßstab der umliegenden Bebauung.

Die Grundflächenzahlen bewegen sich innerhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der

Ermittlung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Für die Grundflächenzahl soll der maximal zulässige Höchstwert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete gelten. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt nicht, da durch die Festschreibung der Höhenlage des Firstes bereits sichergestellt wird, dass ein Kellergeschoss nicht als zweites Geschoss zur Straßenseite hin in Erscheinung tritt.

c. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sollen in Anlehnung an die vorhandene Struktur nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umgrenzt, damit sichergestellt wird, dass die maximale Tiefe der Bebauung (17,0 m ab öffentlicher Verkehrsfläche) und der zur Verkehrsfläche angeordnete Freiraum (3,0 m) eingehalten wird.

d. Flächen für Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen

Als weitere Festsetzung ist vorgesehen, dass Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig sind. Überdachte Stellplätze können dagegen auch außerhalb dieser Grenzen, jedoch nur zur vorderen Seite (zur Verkehrsfläche) mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Verkehrsfläche errichtet werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und oberirdische bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächenzugelassen werden können, als Ausnahme zulässig, wenn sie 30 cbm umbauten Raum insgesamt nicht überschreiten. Dadurch ist sichergestellt, dass sich der Wohngebietscharakter nicht verändert.

e. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die geforderten Abstände der Garagen und überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ergeben sich aus Sicherheitserfordernissen: Durch den Abstand von 5,0 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.

f. Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche soll als Mischverkehrsfläche erstellt werden. Die Lage der Flächen für den ruhenden Verkehr, sowie Baum- und Pflanzinseln werden in Abstimmung mit den Grundstückszufahrten festgelegt.

g. Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen hat neben der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erhebliche Bedeutung für die gestalterische Entwicklung des Ortsbildes. Durch die Firsthöhenfestsetzung soll versucht werden, kein uniformes, aber ein ausgeglichenes Ortsbild zu schaffen.

2. Gestalterische Festsetzungen

Die planungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können und sollen den Planern und künftigen Eigentümern die Selbstdarstellungsmöglichkeiten und Verantwortung, die in der Gestaltung ihrer Gebäude liegen, weder einschränken noch abnehmen.

Das gemeinsame Erscheinungsbild eines bebauten Gebietes hat jedoch Einfluss auf Wohlbefinden und Zugehörigkeitsgefühl der Bewohner. Die gestalterische Qualität ist langfristig ausschlaggebend für die sogenannte Adressenbildung.

Da der Bebauungsplan zwar auf das künftige Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sich aus dem Planungsrecht nicht ableiten lassen, werden zur Durchsetzung der Ziele der Planung neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW getroffen.

Dachform und -neigung

Im Bebauungsplangebiet wird ausschließlich das geneigte Dach in Form von Satteldächern 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. Garagendächer sind auch als Flachdächer möglich.

Dachgauben und –aufbauten

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.

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.

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 können.

Einfriedungen

Die Höhenbegrenzung von blickdichten Einfriedungen innerhalb von Sichtdreiecken dient der Verkehrssicherheit.

3. Ausgleich von Eingriffen

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan 62 (Dürscheid-Nord) regelt die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belange sowie die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind Festsetzungen des Bebauungsplanes 62 (Dürscheid-Nord).

VIII. Bodenordnung

Die ausgewiesenen Bauflächen können durch den jeweiligen Eigentümer einer Bebauung zugeführt werden.

IX. Verfahren

In der Zeit vom 26.04. bis 12.05.2000 ist die Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.2000 benachrichtigt worden. Sie hatten bis zum 16.06.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 20.09.2000 den Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan 62 (Dürscheid-Nord) gefasst. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist in der Zeit vom 04.10. bis 06.11.2000 durchgeführt worden. Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Gemeinde Kürten in seiner Sitzung am 24.01.2001 den Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gefasst.

Kürten, den 07. Dezember 2000