Begründung

zum Bebauungsplan 63 (Biesfeld – Wasserbehälter)

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 27.08.1997 (BGB1.I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung

1. Zur Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke zwischen dem Bebauungsplan 28 b „Biesfeld-Kirchenfeld“ und dem Wasserbehälter beabsichtigen diese Grundstücke zu bebauen.

Für den Wunsch der Eigentümer besteht jedoch kein Planungsrecht nach den §§ 30, 31 und 33-35 des Baugesetzbuches (Bebauungsplan oder vergleichbare Planreife).

Dies soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Grundstücke Gemarkung Collenbach, Flur 3 :

2508, 2724, 2726, 580/3, 927	(Straßenfläche)
1042, 1043	(Versorgungsfläche)
1028, 1027, 1026, 1025, 978, 864	(Mischwald, Ackerfläche)
1003	(Weg)

1.3 Bisherige Nutzung

Die für die Vorhaben vorgesehene Fläche wird überwiegend als Mischwald bzw. Ackerfläche genutzt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet Wald, Fläche für die Landwirtschaft und im Bereich des Wasserbehälters Versorgungsfläche aus. Die in dem Geltungsbereich dargestellte Waldfläche soll in Wohnbaufläche geändert werden.

1.5 Vorgaben

Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Gemeinde Kürten hat in seinem Beschluss vom 09.06.98 die Voraussetzungen fixiert, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Die gleichen Festsetzungen werden auch seitens der Bezirksregierung die 50. Flächennutzungsplanänderung vorausgesetzt. Die Festsetzungen lauten:

- Maximale Tiefe der Bebauung beträgt 20 m (ab Erschließungsstraße einschließlich 5 m Freiraum).
- Die Firsthöhe der Neubebauung darf die Firsthöhe der gegenüberliegenden Bebauung nicht überragen.
- Zur freien Landschaft ist ein mindestens 10 m tiefer und mindestens bis zur Firsthöhe reichender Pflanzriegel zu belassen bzw. in dieser Qualität zu pflanzen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Beschreibung der Planung

Die Planung sieht als Bebauung Einzel- oder Doppelhäuser vor. Als Nutzung der übrigen Grundstücksfläche sind außer den baurechtlich möglichen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen Ziergärten vorgesehen. Auf der hinteren Grundstücksfläche und als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist der unter Nr.1.5 aufgeführte (geforderte) Pflanzstreifen vorgesehen, der in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde mit Laubbäumen bepflanzt werden soll.

Im Allgemeinen soll die Planung die vorhandene Bebauung der Straße „Am Lingenstock“ ergänzen und abrunden. Gleichzeitig soll durch die Festsetzungen ein harmonischer Übergang von der vorhanden Bebauung zur Fläche für die Landwirtschaft bzw. zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet werden.

2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche. Diese soll im Zuge der Maßnahme entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan verbreitert werden. Dabei soll die Führung des vorhandenen Fahrstreifens beibehalten werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke erfolgt über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Kürten bzw. über das Leitungsnetz der örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet, da die Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen. Möglich ist die Ableitung sowohl über den Kanal in der Straße „Am Lingenstock“ als auch über den Kanal in der Kollenbacher Straße. Um die Kapazität der beiden Kanäle nicht zu erschöpfen, sollte die Abwassermenge geteilt und beiden Kanälen zugeführt werden.

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung gewährleistet.

2.4 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 Begleitplan aufgestellt worden

3. Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen sollen sich an der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung und an den Festsetzungen des B-Planes 28 b (Biesfeld-Kirchfeld) orientieren. Daher sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

A 1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist eine Bebauung entsprechend § 4 der BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) vorgesehen. Die nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zu-lässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen nicht Bestandteil des B-Planes werden. Diese Einschränkungen sind in der textlichen Festsetzung entsprechend beschrieben und begründen sich in der Art der vorhanden gegenüberliegenden Bebauung und in der Tatsache das dieser Bereich den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet bildet.

A 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend der vorhanden, gegenüberliegenden Bebauung fixiert werden. Vorgesehen sind Festsetzungen der maximalen Firsthöhe über natürlichem Gelände und der max. Erdgeschossfußbodenhöhe (Fußbodenoberkante des 1.Vollgeschosses) über natürlichem Gelände.

Für die Festsetzung der Firsthöhe wurden die gemessenen Höhen des Wohnhauses auf Flurstück 2343 zugrundegelegt. Danach ergibt sich folgende Berechnung der max. Firsthöhe:

vorhandene Firsthöhe:	277,64 m ü.NN
vorhandene Geländehöhe i.M.:	268,89 m ü.NN
Differenz:	8,75 m

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

A 3 Bauweise und überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ebenfalls in Bezug auf die gegenüberliegende, vorhandene Bebauung sollen im Plangebiet nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen. Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umgrenzt, damit sichergestellt wird, dass die maximale Tiefe der Bebauung (20 m ab öffentlicher Verkehrsfläche) und der zur Verkehrsfläche angeordnete Freiraum (5 m) eingehalten wird.

A 4 Grundstücksgrößen

Aus den bereits zuvor genannten Gründen (Bezug auf gegenüberliegende Bebauung) soll der Zuschnitt der Grundstücke angemessen - d.h. nicht zu klein aber auch nicht zu groß - sein. Daher wird für die Grundstücksgröße eine Mindest- und eine Höchstbreite festgeschrieben.

A 5 Flächen für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Als weitere Festsetzungen 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.

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm möglich, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

A 6 Verkehrsfläche

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da auch für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die vorhandene, gegenüberliegende Bebauung und angrenzende Bebauung im Bereich des B-Planes 28 b „Biesfeld-Kirchfeld“ berücksichtigt werden soll sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

B 1 Dachform- und neigung

Als Dachform ist das Satteldach vorgesehen, da es der regional anzutreffenden Dachform entspricht. Die zulässige Dachneigung ist so bemessen, daß eine individuelle Planung möglich ist und so der Gestaltungsspielraum als ausreichend bezeichnet werden kann.

Garagendächer sind auch als Flachdächer möglich.

B 2 Dachgauben-/aufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sollen auf Grund der Individualität der Gebäude möglich sein. Da die Dachform in ihrer Ursprünglichkeit erhalten und sichtbar bleiben soll, wird die Gesamtlänge und der Abstand zur Außenkante in der textlichen Festsetzung festgeschrieben.

Ebenso wie die Dachform wird auch die Form der Gauben vorgeschrieben; es sollen nur Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig sein.

B 3 Doppelhäuser

Damit im Plangebiet nicht auf unmittelbar nebeneinanderliegenden Grundstücken unterschiedliche Gestaltungsmerkmale aufeinandertreffen, sollen die Doppelhaushälften eine einheitliche Dachneigung, Dacheindeckung und Fassade erhalten.

B 4 Mülltonnen

Um das Erscheinungsbild der Bebauung nicht durch eine Ansammlung von Mülltonnen zu beeinträchtigen, sollen die Standorte für Mülltonnen bzw. -boxen durch Eingrünung im Maximalmaß der Einfriedungen der Einsicht von der Verkehrsfläche aus entzogen werden.

B 5 Einfriedungen

Die Maximalhöhen der zugelassenen Einfriedungen zu der öffentlichen Verkehrsfläche soll eine Schluchtenwirkung verhindern. Die größeren Höhen zu anderen Bereich soll der Art des Gebietes (Übergang zum Landschaftsschutz) und den Bedürfnissen bei der Gestaltung der Freiräume und des Sichtschutzes Rechnung tragen. Ein Unterschied zwischen der Maximalhöhe der natürlichen Einfriedungen und der Maximalhöhe der massiven Einfriedungen begründet sich in dem Erscheinungsbild, welches bei natürlichen Einfriedungen offener und locker wirkt.

C Sonstige Festsetzungen

C 1 Anlagen zur Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wir aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in die vorhandene Mischwasserkanalisation geleitet. Möglich ist die Ableitung sowohl über den Kanal in der Straße „Am Lingenstock“ als auch über den Kanal in der Kollenbacher Straße. Um die Kapazität der beiden Kanäle nicht zu erschöpfen, sollte die Abwassermenge geteilt und beiden Kanälen zugeführt werden.

C 2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen sollen innerhalb einer festgesetzten Frist bezogen auf den Baubeginn begonnen und fertiggestellt werden. Der Zeitpunkt zur Durchführung dieser Maßnahmen wird daher in der textlichen Festsetzung verankert.

Die durch die baulichen Anlagen möglichen Eingriffe werden in dem o.g. Fachbeitrag berücksichtigt, damit auch der Umfang der erforderlichen Maßnahmen festgeschrieben wird.

Kürten, den 07.02.2001