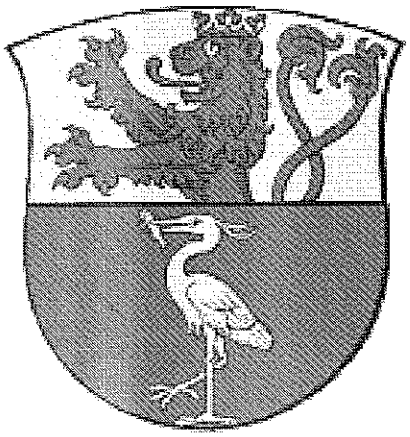
Gemeinde Kürten



Begründung zum Bebauungsplan 78
(Dürscheid - Steegerhöhe)

Stand: November 2006

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsanlass 3
II. Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangssituation 3
1. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches.. 3
2. Bestandsbeschreibung 3
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 3
III. Inhalte der Planung 4
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 4
2. Städtebauliche Konzeption 4
3. Begründung der Festsetzungen 5
4. Umweltrelevanz 5
5. Flächenbilanz 6

Begründung

gemäß § 2 Abs. 3, § 2a Satz 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 8 BauGB

I. Planungsanlass

Durch das vorhandene Baugebiet an der Steegerhöhe in Dürscheid soll mit der Kanal-Baumaßnahme „Transportsammler Bechen" ein Abwasserkanal geführt werden, durch den der Anschluss der Ortslage Bechen an die Kläranlage Dürscheid gesichert wird.
Ein Wohnbauplatz im Bereich der Kanaltrasse soll zusätzlich zur vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Ordnung des Vorhabens. Dies ist vorgesehen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und entspricht dem sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab. Sie unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und beeinträchtigt nicht ein Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen die Voraussetzung zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vor.

II. Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangssituation

1. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der vorgesehene Geltungsbereich liegt im Norden der Ortslage Dürscheid.
Im Westen, Osten und Süden schließen sich die bestehenden Siedlungsbereiche Dürscheids an.
Die Waldflächen des Steeger Berges, die in Richtung Nordwesten und Nordosten von den Bachtälern des Weyer- und Miebachs eingefasst werden, begrenzen das Plangebiet nach Norden.

2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 78 (Dürscheid - Steegerhöhe) wird geprägt durch die vorhandene Bebauung an der Steegerhöhe, der Wipperfürther Straße und der Straße Im Käulchen. Die nicht überbauten Flächen werden als Gärten genutzt.

Im Nordosten des Plangebietes durchquert der Weyerbach als offenes Gerinne das Plangebiet.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt den zu überplanenden Innenbereich als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und in untergeordneten Teilen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des im Landschaftsplan Nr. 5 – Mittlere Sülz festgesetzten Landschaftsschutzgebietes 1. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes sind ihm entgegenstehende Festsetzungen des Landschaftsplanes anzupassen.

III. Inhalte der Planung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 78 (Dürscheid - Steegerhöhe) soll den Bau und die Unterhaltung des Abwasser-Transportsammlers in diesem weitgehend bebauten Bereich sichern und die im Innenbereich zulässige zusätzliche Bebauung ordnen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Kanaltrasse verläuft von Nord nach Süd durch das Plangebiet entlang bestehender Grundstücksgrenzen. Diese und die notwendigen Schutzabstände von mindestens 1,50 m beiderseits des Kanals werden durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Vorgesehen ist darüber hinaus die Ausweisung eines Bauplatzes von 178 m^2 Größe.

Der Erschließung des Baufensters dient ein vorhandener privater Wohnweg, der bis in Höhe der Grundstücksgrenze bereits ausgebaut ist. Am Ende des Privatweges wird eine Wendeanlage für PKW vorgesehen. Die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind hier ebenfalls vorzusehen. Festgesetzt wird die Erschließung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt über einen Hausanschluss an den vorhandenen Kanal.

Das Niederschlagwasser der Dachflächen soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück selbst zur Versickerung gebracht werden. Gemäß dem entsprechenden Gutachten ist eine Versickerung von ca. 60 % des Niederschlagswassers möglich. Für den Verbleib des überschüssigen Niederschlagswassers existiert neben der Ableitung des Wassers in den Kanal auch die Möglichkeit die Wassermengen durch eine Brauchwassernutzung zu reduzieren. Eine abschließende Entscheidung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Werden im Rahmen der Bau- und Erdarbeiten des Bauvorhabens Kampfmittelfunde oder archäologische Bodenfunde gemacht, sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die zuständigen Behörden zu informieren.

Da das Vorhandensein von Gruben oder Tagesöffnungen im Geltungsbereich laut Aussage des Bergamtes Düren nicht völlig ausgeschlossen werden kann, wird die Notwendigkeit einer Sachverständigenstellungnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eigenverantwortlich durch den Eigentümer erfolgen.

3. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 78 (Dürscheid – Steegerhöhe) ergänzen die Bestimmungen des § 34 BauGB zum Innenbereich, dem das Plangebiet zuzuordnen ist, gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan).

Gebäudehöhen, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen

Die bauliche Nutzung des bisher unbebauten Grundstückes soll sich der Eigenart der näheren Umgebung anpassen. Daher wurde einerseits eine Baukörperfestsetzung vorgenommen. Für den neu zu entwickelnden Bereich wurden außerdem auch die maximale Firsthöhe und die Lage der Stellplätze und Garagen vorgegeben.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger; Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Um die Erschließung zu sichern, ist für die Kanaltrasse ein Leitungsrecht einzutragen. Die Privatstraße mit der Wendeanlage wird von der Wipperfürther Straße aus ebenfalls über entsprechende Rechte gesichert.

Abstellplatz für Mülltonnen

Da die Wendeanlage am Ende der Zufahrt zum Flurstück 913/167 nur für PKW ausgelegt ist, wird im Einmündungsbereich der Wipperfürther Straße ein Abstellplatz für Mülltonnen vorgesehen.

Überschwemmungsbereich

Der Überschwemmungsbereich des Weyerbaches wurde durch das Ingenieurbüro Reinhard Beck im Auftrag des Aggerverbandes festgestellt; die Abgrenzungen im Bebauungsplan wurden dem „NA Modell Dürschbach", Lageplan 4a mit Datum vom 20.07.2006 entnommen.

Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Innerhalb des festgestellten Überschwemmungsbereiches des Weyerbaches befinden sich Teile von bereits errichteten Wohngebäuden, die durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert werden; bei späteren Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen und Staunässe erforderlich.

Das Baufenster auf dem Grundstück 913/167 liegt knapp außerhalb des Überschwemmungsbereiches des Weyerbaches, aber noch innerhalb des voraussichtlich von Hochwasser beeinträchtigten Bereiches. Mit von unten nachdrückendem Grundwasser ist zu rechnen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit des geplanten Gebäudes gegen Grundwasser (z.B. eine sogenannte „weiße Wanne") sind erforderlich.

4. Umweltrelevanz

Durch die Kanalbaumaßnahme entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes. Dessen Ausgleich wurde bereits im Rahmen der Planfeststellung für die gesamte Kanalbaumaßnahme von Bechen bis zur Wipperfürther Straße geregelt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut; die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten, die dieser Bebauungsplan bietet, sind gemäß § 34 BauGB zulässig und unterliegen nicht der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Durch die Errichtung des neuen Wohnhauses einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs dient ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB).
Ein Ausgleich der Eingriffsfolgen im Plangebiet selbst oder in seiner unmittelbaren Nähe ist wegen der beengten Verhältnisse im hier bereits überwiegend bebauten Bereich nicht sinnvoll. Das Ausgleichsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der Sammelausgleichsmaßnahme "Entfichtung Herweg" der Gemeinde Kürten auf den Flurstücken 65 und 67 der Gemarkung Bechen, Flur 18 kompensierbar.

Darüber hinaus sind keine Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betroffen.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt	9.630 m^2,
davon sind neue, maximal überbaubare Wohnbaufläche	178 m^2.

Kürten, den 15.11.2006