Bebauungsplanverfahren

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES 80 (WALDHEIMER WEG)
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BAUGB

für den Bereich der Flurstücke 2127, 2128 und Teil von 1560, Flur 1, der Gemarkung Engeldorf, Dürscheid, Gemeinde Kürten

15.07.2008

Begründung

erstellt durch: Planungsbüro Stratmann
Dipl. Ing. Dieter Stratmann Landschaftsarchitekt AKNW
Bergiusstraße 8A
46244 Bottrop-Kirchhellen
Tel. 02045 / 41 33 660, Fax: 02045 / 40 69 33
E-Mail: LAStratmann@aol.com

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Situation
3. Bestandssituation
4. Planungsanlass und Planungsziele
5. Inhalt des Bebauungsplans
6. Auswirkungen des Bebauungsplans / planungsrelevante Belange
7. Kennzeichnungen / Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 80 (Waldheimer Weg) liegt im östlichen Teil der Ortschaft Dürscheid, zwischen dem Waldheimer Weg, der Wipperfürther Straße und der Winterberger Straße. Er umfasst eine Fläche von rund 2175 m². Im Einzelnen sind die Flurstücke 2127, 2128 und 1560 der Flur 1 der Gemarkung Engeldorf betroffen. Es grenzen die Flurstücke 1328, 1338, 1343, 1563, 1591, 2031, 2033, 2035, 2126 an.
Die Lage des Geltungsbereichs ist in der nachfolgenden Übersicht gekennzeichnet.



2. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist die Fläche des Planbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Plangebiet gibt es noch keinen Bebauungsplan. Der Zufahrtsbereich liegt jedoch innerhalb der Ortslagensatzung "Waldheimer Weg", welche die dort anschließende Wohnbebauung umfasst. Nördlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan 32 (Winterberger Straße).

3. Bestandssituation

Das Plangebiet, es handelt sich um Wiese, befindet sich im Osten von Dürscheid. Der Ortskern ist etwa 400 m entfernt. Die ca. 2175 m² große Fläche ist von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben.

Am südwestlichsten Rand der Fläche verläuft ein etwa 3 m breiter Streifen gemähter Rasen entlang des dortigen Hausgartens. Der östliche Teil ist Bestandteil eines Privatgartens, hier befinden sich mehrere Gehölze, darunter Fichten und Pflaumenbäume. Weitere Gehölze stehen in Verlängerung der Stichmündung, an der Grenze des Plangebietes. Es sind Höhenunterschiede von etwa 6 m festzuhalten, die stärkste Steigung befindet sich im südlichen Teil des Flurstücks 2128.

4. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan soll nach dem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, das mit der Novellierung des BauGB 2007 eingeführt wurde. Nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne für Maßnahmen der Innenentwicklung anwendbar. In diesem Fall handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches mit weniger als 20.000 m² Grundfläche.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Weiterhin ist bei diesem beschleunigten Verfahren keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen; Anregungen können im Rahmen der Offenlage geäußert werden.

Auf der beschriebenen Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet mit vier freistehenden Wohnhäusern und zugehörigen Hausgärten entstehen. Das Leitziel ist es, das Plangebiet

durch Aufnahme der gegebenen Bebauungsstruktur der vorhandenen Bebauung unterzuordnen. Dies wird durch Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Fläche und der Geschosshöhe erreicht.

Eine Erschließung des Geländes soll durch einen Stichweg zwischen den Häusern Nr. 5a und Nr. 9 des Waldheimer Weges erfolgen. Er beginnt mit einer Breite von 3,50 m und verbreitert sich auf 6,00 m, hier werden 2 Parkbuchten für Besucher des Wohngebietes angelegt. Die übrigen Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Der Weg wird mit einem Geh-, Fahr-, Leitungsrecht für die Anwohner und die Versorgungsträger belegt. Die Einrichtungen der technischen Erschließung werden über diesen Weg an das öffentliche Netz im Waldheimer Weg angeschlossen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das den Bedarf an Wohnraum sichern soll. Nach § 1 (6) BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, da diese nicht mit der Struktur der Nachbarschaft vereinbar sind.

Die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Geschoss beschränkt, um sich der Nachbarbebauung unterzuordnen.

5.1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind recht eng gefasst, um sich der Umgebung unterzuordnen. Flexibilität ist durch die Möglichkeit der Überschreitung gegeben. Die Errichtung von Balkonen und Erkern von bis zu 1 m können, soweit sie die erforderlichen Abstandsflächen nach Bauordnung einhalten, zugelassen werden.

5.1.3 Anliegerstraßen

Die Verkehrsflächen sind auf das beschriebene Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht begrenzt. Die Flächen gehen anteilig in das Eigentum der Anlieger über, mit der Auflage „die Zufahrt für alle im öffentlichen Interesse liegenden Erschließungen der Haushalte wie z.B. Rettungsdienste, Energie-, Kommunikations-, Trinkwasser- und Entwässerungs-erschließung u.a., öffentlich zugänglich zu halten.“ Dies gilt insbesondere für den Bau und die Instandhaltung der Funktionen.

5.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB / §§ 12 BauNVO)

Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Stellplätze sind, zwecks Deckung des Stellplatzbedarfes, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind zur Verbesserung des Abflusses des Niederschlagwassers in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Um ausreichende Parkmöglichkeiten zu schaffen, sind pro Wohneinheit mindestens zwei unabhängig

voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Grundfläche der Einliegerwohnung nicht mehr als 50% der Grundfläche der Hauptwohnung ausmacht.

An der Mündung des Erschließungsweges wird ein Mülltonnenaufstellplatz errichtet. Hier sind die Mülltonnen an den Abholterminen zu sammeln.

5.1.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen sind, aufgrund positiver Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit und auf das Ortsbild, unterirdisch zu verlegen.

5.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wieder zu verwenden; Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

5.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind auf der Grundlage der sich im Textteil befindlichen Auflistung heimischer Gehölze zu bepflanzen, wobei mindestens 20% der Gartenfläche mit diesen Gehölzen anzulegen sind. Die Verwendung standortgerechter Pflanzen sorgt für Aufrechterhaltung der Habitatansprüche der lokalen Tierwelt sowie für Einbindung in das örtliche Nahrungsgeflecht.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

5.2.1 Dachgestaltung

Es sind sowohl Sattel wie auch Walmdächer zulässig.

5.2 2 Gestaltung der Standorte für Abfallbehälter

Frei aufgestellte Mülltonnen und –boxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude / die Nebenanlagen zu integrieren oder derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Sie können auch in Schränken untergebracht werden, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind, was ebenfalls eine Integration bewirkt.

5.2.3 Sichtfelder

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,60m über der Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans / planungsrelevante Belange

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Veränderungen der Schutzgüter Mensch und Gesundheit sowie Klima werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erwartet.

Eine Bodenuntersuchung hat bereits gezeigt, dass das Grundwasser nicht hoch ansteht und deshalb nur eine geringe Gefährdung desselben vorliegt. Außerdem empfiehlt das Bodengutachten die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal, da eine Versickerung aufgrund der gegebenen hydraulischen Leitfähigkeit nicht möglich ist. Deshalb wird ein Anschluss an den im Waldheimer Weg verlaufenden Regenwasserkanal erfolgen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rückhaltevorrichtungen.

Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor. Gleiches gilt für geschützte Arten und fernwirkende Landschaftselemente.

6.2 Umweltprüfung

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m², gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wie es in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB normiert ist.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist also nicht erforderlich.

7. Kennzeichnungen / Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

7.1 Bodendenkmäler und Altlasten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Bodendenkmäler und Altlasten nicht bekannt geworden.

Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und §§16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

7.2 Kampfmittel

Es sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen bekannt. Im Hinblick auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen sind ggf. erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung/-gründung als besonders gefährdet anzusehen, in diesem Fall sollte eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden. Werden während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächste Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen.

7.3 Baugrund / Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Kalkstein/Tonstein – Schicht-grenze. Es ist mit einem Gesteinwechsel bzw. mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen, so dass der Felsuntergrund für Gründungen geprüft werden muss. Bei Baugrunduntersuchungen ist gemäß der DIN 4020 und der DIN EN ISO 22475-1 vorzugehen.