GEMEINDE KÜRTEN

Bebauungsplan 82
(Am Pohlbach)

Begründung

Stand: März 2009

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) zum Bebauungsplanes 82 (Am Pohlbach).

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungsplangebiet liegt in Bechen. Es ist im Bereich entlang der B506 bereits bebaut; die rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Strasse „Unterfeld“ werden überwiegend als Wohngärten genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entlang der B506 als gemischte Baufläche und die Wohngärten als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan 82 (Am Pohlbach) wird aufgestellt, um die als Gärten genutzten Grundstücksflächen entlang der Straße „Unterfeld“ einer Bebauung zuführen zu können. Die Grenzziehung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Zielsetzung der Abrundung des Ortsrandes; die Grenze des Bebauungsplanes bildet die bereits vorhandene Strasse „Unterfeld“. Da es sich hierbei um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhanges handelt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20000 Quadratmetern. Mit einer Plangebietsgröße von 6819 Quadratmetern und einer Grundfläche von ca. 2000 Quadratmetern bleibt der Bebauungsplan weit unterhalb dieser Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Da der Bebauungsplan weder die Voraussetzung für umweltverträglichkeitspflichtige Vorhaben schafft noch Schutzgüter (europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete) beeinträchtigt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden. Weiterhin ist ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB nicht zu erstellen.

2. Inhalt des Planes

Zur Schaffung der städtebaulichen Ordnung insbesondere der nicht bebauten, z.Zt. als Gärten genutzten Grundstücksflächen werden Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen; die B 506 sowie die Wegeparzelle der Straße „Unterfeld“ werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die o.g. Festsetzungen orientieren sich in dem bereits bebauten Bereich entlang der B 506 an dem Bestand. Dieser Bereich wird entsprechend des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund des vorliegenden Gebietscharakters (Bebauung mit freistehenden Gebäuden) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um auch zukünftig den dörflichen Charakter des Bebauungsplangebietes zu wahren; die gem. § 1 (6) BauNVO in den Mischgebieten allgemein und auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind

nicht zulässig, weil diese der städtebaulichen Struktur nicht angemessen wären. Statt der Zahl der Vollgeschosse wird für das Mischgebiet eine Firsthöhe von 11,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Innerhalb dieser max. Firsthöhe bewegt sich bei unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse der vorhandene Gebäudebestand. Entsprechend der vorhandenen Gebäude wird als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 48 Grad festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche umfasst weitestgehend die vorhandenen Baukörper und lässt unter Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl und der übrigen Festsetzungen die Erweiterung der Gebäude oder die Neuerrichtung von Gebäuden zu. Im Bereich der bestehenden Scheune in der Straße „Unterfeld“, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt, weicht die Baugrenze vom bestehenden Gebäude ab; die Gemeinde beabsichtigt jedoch nicht, den Abbruch der vorhandenen Scheune zu verlangen. Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt, damit im Fall eines Abbruches der Scheune und der Neuerrichtung eines Gebäudes die erforderlichen Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten und die verkehrliche Situation insbesondere die Sichtverhältnisse verbessert werden können.
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind unter bestimmten Voraussetzungen Garagen, Stellplätze (überdacht und nicht überdacht), ein Gewächshaus, ein Gartenhaus sowie ein überdachter Sitzplatz zulässig; hiermit wird dem Bestand Rechnung getragen.

Der Bereich entlang der Straße „Unterfeld“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um eine kleinteilige, maßstäbliche Bebauung am Ortsrand sicher zu stellen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt und die Höhe der Gebäude auf 10,0 m über natürlichem Gelände begrenzt. Damit den Bauwilligen dennoch gestalterische Freiräume eingeräumt werden können, wird auf die Vorgabe der Dachform verzichtet und die Dachneigung auf 20 – 45 Grad festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft eine Kanaltrasse (Mischwasserkanal); diese ist von einer Bebauung freizuhalten und über ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kürten abgesichert.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz, die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde sichergestellt.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.011996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV – Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

Zur Zeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder archäologischen Bodenfunde vor; sollten dennoch Kampfmittel oder archäologische Bodenfunde auftreten, so sind die Hinweise zum Umgang hiermit und zum weiteren Vorgehen zu beachten.

Kürten, den 12.03.2009