GEMEINDE KÜRTEN



Bebauungsplan 86 (Unterossenbach-Ost); 2.Erweiterung

Begründung

Stand: März 2021

Begründung

zur 2. Erweiterung des Bebauungsplanes 86 (Unterossenbach-Ost) der Gemeinde Kürten gemäß § 9 (8) BauGB

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt, um die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern am östlichen Ortsrand von Unterossenbach zu ermöglichen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Als behördenverbindliches Entwicklungsziel (EWZ) stellt der Landschaftsplan das EWZ 6 „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ dar.
Das Gebiet ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um die Bebaubarkeit vorzubereiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Gebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 86 (Unterossenbach-Ost), der an der Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt und es liegt gegenüber der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 86 (Unterossenbach-Ost). Da nunmehr die Grundstücke im Geltungsbereich des Ursprungsplanes komplett einer baulichen Nutzung zugeführt wurden und die Flächen der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 86 (Unterossenbach-Ost) zur Zeit nicht für eine weitere bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung stehen, zeichnet sich der Bedarf nach weiteren Baugrundstücken in der Ortslage für die ortsansässige Bevölkerung ab. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan 86 (Unterossenbach-Ost) erweitert werden. Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche und Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Unterossenbach. Es umfasst Teilbereiche der Flurstücke 47 und 62 Gemarkung Kürten Flur 8. Es grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche des Ursprungsplanes und liegt gegenüber der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 86 (Unterossenbach-Ost). Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird derzeit als Weideland genutzt. Auf ihm befinden sich einzelne Gehölze. Das Gelände weist eine Steigung in westliche Richtung auf und wird im Süd- und Nord-Westen von Böschungsflächen begrenzt. Ein auf der Fläche vorhandenes Pumpenhäuschen soll erhalten bleiben. Eine weitere zur Zeit im Plangebiet befindliche bauliche Anlagen soll perspektivisch rückgebaut werden.

2.3 Umgebende Nutzungen

Im Nordosten ist im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 86 (Unterossenbach-Ost) ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Südosten befindet sich ein Bachlauf. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Erweiterungsfläche der Ortslagensatzung Unterossenbach. Dort ist die Errichtung eines Gebäudes gemäß der Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Hofanlage, die heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird.

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Zurzeit ist der Bereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.
Im Landschaftsplan Kürten des Rheinisch Bergischen Kreises ist die Fläche des Plangebietes nicht als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Als behördenverbindliches Entwicklungsziel (EWZ) stellt der Landschaftsplan das EWZ 6 „ Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ dar.

3. Inhalt der Planung

Es wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung und des angrenzenden Gebietscharakters ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung unverträglichen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden textlich ausgeschlossen, da sie auch mit der Kleinteiligkeit des Gebietes nicht vereinbar wären.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Kalsbach“. Es handelt sich um eine Gemeindestraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3,00 m, die noch nicht endgültig ausgebaut ist. Die Straßenparzelle mit einer Breite von 6,00 m wurde im Ursprungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die in den Verkehrsflächen vorhandenen Anlagen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Kanal. Das vorliegende hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen über Rigolen in den Untergrund abgegeben werden kann.

Es werden zwei einzelne überbaubare Flächen mit einem Abstand von 5,0 m zur Straße festgesetzt.
Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 9,00 m über natürlichem Gelände sowie Vorgaben zur Dachgestaltung sichern zusammen mit der Grundflächenzahl von 0,3 eine maßstäbliche Bebauung, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bleibt hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO (WA – GRZ 0,4) zurück und garantiert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und zur Wahrung des Ortsbildes wird für das Bebauungsplangebiet festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Darüber hinaus wird zur Wahrung des dörflichen Charakters das Höchstmaß der zulässigen Wohnungen auf zwei begrenzt.

Das im Plangebiet gelegene Pumpenhäuschen wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser festgesetzt.

Um insbesondere auch die bauliche Entwicklung der Nebenanlagen zu steuern, enthält der Bebauungsplan Regelungen zur Anordnung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen. Regelungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurden im Bebauungsplan notwendig, um zu vermeiden, dass zu wenige Stellplätze durch die Neubebauung eingeplant werden und damit umliegende Bereiche durch den neu hinzukommenden, ruhenden Verkehr belastet würden.

Vor dem Hintergrund, den Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten, sind Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Form auszuführen.

Ebenfalls eingriffsminimierend wirkt, dass die unversiegelten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen sind, wobei mindestens 20 % der Gartenfläche mit diesen Gehölzen anzulegen sind. Je Grundstück ist ein Hausbaum z.B. als hochstämmiger Obstbaum oder als Laubbaum mit mittlerem Kronenumfang zu pflanzen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Fachbeitrages hat ergeben, dass ein externer Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen muss. Dieser Ausgleich erfolgt auf von der Gemeinde Kürten bereit gestellten und bereits entsprechend aufgewerteten Grundstücken, die im Rahmen der gemeindlichen Sammelausgleichsmaßnahmen hergestellt wurden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des ökologischen Ausgleichs enthält der Bebauungsplan hierzu eine Zuordnungsfestsetzung.

Um grobe gestalterische Fehlentwicklungen an der Nahtstelle zur freien Landschaft, auszuschließen, enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen. Die Festsetzungen verfolgen das Oberziel, sowohl die Bebauung als auch die Nebenanlagen und Freianlagen harmonisch in den Siedlungs- und Landschaftszusammenhang einzufügen.

Die Regelungen zur Dachlandschaft sind notwendig, um Fehlproportionierung der Dächer auch mit Gauben und Dacheinschnitten zu vermeiden.

Um einen möglichst offenen und großzügigen Charakter des Baugebietes ohne optische Barrieren zu fördern, enthält der Bebauungsplan Regelungen zu Sichtschutzwänden, Stützmauern, Anschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen.
Die Festsetzungen zum Standort der Mülltonnen sind notwendig, da hier Fehlentwicklungen besonders störend auf das Wohnumfeld wirken können.

Die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung verfolgen das Ziel, das Erscheinungsbild der zukünftigen neuen Bebauung positiv zu beeinflussen. Demnach sind die Vorgärten zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Anlegen sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Durch begrünte Vorgärten können zudem Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, geschaffen bzw. erhalten und die klimatischen Auswirkungen des Neubaugebietes vermindert werden.

Die Hinweise im Textteil geben Informationen hinsichtlich Kampfmittelfunden, dem Auftreten archäologischer Bodenfunde, zum Umgang mit § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz und der Verwendung von Recyclingmaterial.

ANLAGE

Liste der zu verwendenden Gehölze sowie zulässige hochstämmige Obstbaumsorten regionsspezifischer Herkunft in Anlehnung an den Landschaftsplan „Kürten“ (Rheinisch-Bergischer Kreis, 2012):

Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Äpfel
Bäumchen Apfel
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Graue Herbstrenette
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Krügers Dickstiel
Luxemburger Renette
Ontarioapfel
Purpurroter Cousinot
Rabaue
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Rheinische Schafsnase
Schöner aus Nordhausen
Schöner von Boskoop
Signe Tillisch
Weißer Klarapfel
Weißer Winterglockenapfel

Birnen
Bergische Dörrbirne
Conference
Esperens Herrenbirne
Frühe von Trévoux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Pastorenbirne
Winterbergamotte

Kirschen
Geisepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneider Späte Knorpelkirsche
Schwarze Herzkirsche

Pflaumen/Zwetschgen
Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaude
Hauszwetschge
Nancy Mirabelle
Wangenheims Frühzwetschge

Walnüsse
Walnuss-Sämling