

GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 107 (Im Dürscheider Feld) 6. Änderung und Erweiterung

Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stand: März 2024

Begründung

zum Bebauungsplan 107 der Gemeinde Kürten gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 107 umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha entlang der Straße „Kirchberg“ im Ortsteil Dürscheid.

Die Geltungsbereichsgrenzen fassen eine derzeit von einer Baumschule genutzte Freifläche im Westen des Ortsteils Dürscheid der Gemeinde Kürten. Östlich, südlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohngebiete, die überwiegend durch ein- bis zweigeschossigen Einzelhäuser mit Satteldächern geprägt und über die Straße „Kirchberg“ erschlossen werden. Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich weitere Flächen der Baumschule. Weiter im Norden grenzen die Sportplatzanlage des Fußballvereins DJK Dürscheids und des Tennisvereins TC Bergisch Land an die Flächen der Baumschule. Die Sportplätze werden über die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen. Außerdem befindet sich nordwestlich des Plangebiets das Vereinsheim der Schützenbrüderschaft - Dürscheid.

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Dürscheid Flur 14 die Flurstücke Nr. 60 teilw., 61 teilw., 62 teilw., 63 teilw., 64 teilw., 171 teilw., 172, 173, 174, 175, 176, 177 teilw., 179, 182 teilw. und 183.

Das Gelände fällt von Nordwesten aus in südöstlicher Richtung bis zur Straße „Kirchberg“ um ca. 6,0 m ab. Der Hochpunkt des Plangebiets befindet sich im Nordwesten bei ca. 199,0 m über Normalhöhennull (NHN). Der Tiefpunkt wird im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung im Südosten des Plangebiets bei ca. 193,0 m über NHN gemessen.

Das Plangebiet ist bis auf kleinere Nebenanlagen der Baumschule nahezu unversiegelt. Aufgrund der Nutzung als Baumschule bestehen auf den Grundstücksflächen einige Gehölze.

1.2 Planungsanlass

Die Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten beabsichtigt auf der derzeit durch eine Baumschule genutzten Fläche entlang der Straße „Kirchberg“ eine straßenbegleitende Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln, um einen Teil der aktuell in Kürten bestehenden und weiterhin prognostizierten Wohnraumnachfrage zu befriedigen. Dadurch besteht die Möglichkeit die Ortslage entlang der Straße „Kirchberg“ städtebaulich abzurunden und die Lücke zwischen den Hausnummern 30b und 36 zu schließen. Der Bereich entlang der Straße „Kirchberg“ ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des direkt angrenzenden Bebauungsplans 107 (Im Dürscheider Feld) und ist gegenwärtig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 107 erforderlich.

1.3 Verfahren

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 107 wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 26.04.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 107 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.06.2023 bis einschließlich 17.07.2023.

Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um ca. 0,4 ha verkleinert. Die nördlich der geplanten Wohnbebauung ursprünglich vorgesehenen privaten sowie öffentlichen Grünflächen wurden aus dem Plangebiet herausgenommen, da für diese Flächen keine Notwendigkeit für eine planungsrechtliche Regelung in einem Bebauungsplan mehr bestand. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Flächen zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Straße „Zum Sportplatz“ richtet somit auch künftig nach § 35 BauGB. Zudem wurde aus dem Flurstück 64, im Südwesten des Plangebiets eine ca. 8 m² große Fläche herausgenommen, die faktisch Teil der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche „Zur Kapelle“ ist und daher nicht für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung steht. Der Bebauungsplanentwurf umfasst nach der Herausnahme dieser Flächen nur noch den für die Wohnbauentwicklung vorgesehenen Teil der Grundstücke.

1.4 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dargestellt. Die Lage im AFAB bedeutet allerdings kein generelles Bauverbot. Bauliche Entwicklungen, die beispielsweise einer städtebaulich sinnvollen Abrundung vorhandener Ortschaften dienen, sind möglich. Der Planbereich grenzt im Osten und Süden unmittelbar an die Siedlungsflächen des Ortsteils Dürscheid, der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Landschaftsplan Kürten festgesetzten Landschaftsschutzgebiete (LSG). Es grenzt auch kein Landschaftsschutzgebiet direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

1.7 Bebauungsplan

Für die Flächen östlich und südlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 107 (Im Dürscheider Feld), welcher mittlerweile in der fünften Änderung vorliegt. Der Bereich östlich des Plangebiets wurde zuletzt im Rahmen der 4. Änderung konkretisiert. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und maximal einem Vollgeschoss fest. Außerdem sind in diesem Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Nördlich angrenzend wird eine Grünfläche festgesetzt. Darin enthalten ist zum einen eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum anderen die Zweckbestimmung „Bolzplatz“. Südlich des Plangebiets werden die Verläufe der Straßen „Kirchberg“ sowie „Zur Kapelle“ als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Südlich davon sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Reine Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (GRZ 0,4, ein oder zwei Vollgeschosse) festgesetzt.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Bauungskonzept

Im Plangebiet sind auf den Flurstücken 60 bis 64 vier Ein- bzw. Zweifamilienhäuser als straßenbegleitende Wohnbebauung vorgesehen. Die vorgesehenen Grundstückstiefen betragen im Mittel ca. 42 m. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt vollständig innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche. Die Neubebauung wird die östlich angrenzende bestehende Wohnbebauung fortführen und ist entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen sowie mit Satteldächern vorgesehen.

2.2 Freianlagen

Aufgrund der geplanten lockeren Wohnbebauung mit Einzel- und ggf. Doppelhäusern und teilweise großzügigen Grundstücksflächen wird das Wohngebiet einen hohen privaten Freiflächenanteil aufweisen. Durch eine von der Straße abgerückte Lage der Wohngebäude können großzügige private Freiflächen zusätzlich nach Süden ausgerichtet werden.

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der von der Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten beabsichtigten Planung sowie gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geplante Wohngebietsnutzung korrespondiert mit der umgebenden Nutzung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 107 sind bereits östlich und südwestlich angrenzend Wohngebiete festgesetzt. Mit der Festsetzung eines zusätzlichen Wohngebiets wird eine durchgehende Wohngebietsbebauung entlang der Straße „Kirchberg“ ermöglicht.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewebes (Nr. 1), sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1

Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihres i. d. R. großen Flächenbedarfs nicht mit der beabsichtigten sowie in der Umgebung bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird dennoch ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nicht gegeben wäre. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulassungsfähig sind, soll demnach grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht den bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan 107 der angrenzenden Wohngrundstücke sowie der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit der vorgesehenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet. Es ist ein planerisches Ziel, eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

Zusammen mit der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 60 % fixiert. Die Festsetzung der GRZ sichert demnach auch die Grundannahme zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die Gegenstand des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist.

3.2.2 Geschossigkeit

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung der Umgebung und ermöglicht eine gute Ausnutzbarkeit der Wohngebäude.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhe der neuen Wohngebäude über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m festgesetzt. In Kombination mit der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse ermöglicht die festgesetzte Gebäudehöhe die ge-

wünschte Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss (bei einem geneigten Dach) bzw. einem zurückgestaffelten Obergeschoss (bei einem Flach- oder Pultdach), welches nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Da für die Wohngebäude zur Einräumung einer größtmöglichen Flexibilität und Mischung verschiedener Dachtypen sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer ermöglicht werden sollen, wird die Höhe baulicher Anlagen als Gebäudeoberkante (OK) definiert.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Gebäudehöhe ergibt sich demnach aus der Differenz zwischen einem oberen und einem unteren Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte OK gilt bei geneigten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben), und bei Flachdächern der obere Dachabschluss. Als unterer Bezugspunkt gilt die bestehende Höhenlage der Fahrbahnmitte der bestehenden Straßen „Kirchberg“ bzw. „Zur Kapelle“. Um den für das jeweilige Gebäude geltenden Bezugspunkt innerhalb der Straße zu bestimmen, ist der Schnittpunkt zwischen der lotrechten Verlängerung der jeweiligen Gebäudemitte mit der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Straße zu konstruieren. Durch den Bezug zur bestehenden Straßenhöhe wird ein harmonisches Straßenbild mit begleitender Bebauung gesichert, da sich die für die einzelnen Gebäude zulässigen Gebäudehöhen an den von Ost nach West leicht ansteigenden Straßenverlauf orientieren müssen.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen OK durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,5 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar.

3.3 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Baugebiet die zulässige Bauweise auf lediglich Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um die vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch in diesem Teil von Dürscheid prägend ist, zu gewährleisten sowie der Lage am Siedlungsrand Rechnung zu tragen. Einzel- und Doppelhäuser sind dabei in der offenen Bauweise, das heißt mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken und einer Länge von höchstens 50 m zu errichten. Das Einzelhaus ist dabei ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu allen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, der auf einem einzigen Grundstück steht. Ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden auf zwei benachbarten Grundstücken, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine parallel zur Straße ausgerichtete überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der die Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Da die genaue Grundstückseinteilung noch offen ist, wird ein durchgängiges Baufenster festgesetzt, welches lediglich zu den seitlichen Geltungsbereichsgrenzen die gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW mindestens einzuhaltende Abstandsflächentiefe sicherstellt. Das Baufenster

ist in einem Abstand von ca. 15,0 m zur Fahrbahngrenze der Straßen „Kirchberg“ und „Zur Kapelle“ festgesetzt und gibt dadurch in Anlehnung an die Bestandsbebauung auf den östlich angrenzenden Wohngrundstücken eine von der Erschließungsstraße abgerückte Bebauung vor. Dadurch können großzügige private Freiflächen zusätzlich nach Süden ausgerichtet werden.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer oder Dachüberstände) und Balkone um bis zu 1,0 m zulässig. Um die städtebauliche Wirkung durch solche Bauteile zu beschränken, darf ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreiten.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass nicht überdachte Terrassen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass Terrassen in der Regel keine Nebenanlagen sind, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten. Die Überschreitung der Baugrenzen gilt nicht für überdachte Terrassen oder Wintergärten, da solche Anlagen eine größere städtebauliche Wirkung entfalten und insbesondere zum Landschaftsraum hin als störend empfunden werden können.

Untergeordnete Bauteile sowie nicht überdachte Terrassen üben hingegen nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper aus. Daher sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar.

3.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb des Bereichs zwischen dem öffentlichen Straßenraum (Kirchberg, Zur Kapelle) und der hinteren Baugrenze inkl. deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind. Dadurch wird der Bau von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen verhindert und Rücksicht auf den nördlich angrenzenden Landschaftsraum genommen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Gewährleistung der auf den Wohngrundstücken vorgesehene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter sowie der Eigenart der angrenzenden Wohnbebauung in diesem Teil von Dürscheid.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) trägt insgesamt zu einer Begrenzung der Besiedlungs-

dichte am nordwestlichen Siedlungsrand, in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsraum, und damit verbunden zu einer Beschränkung zusätzlicher Verkehrsmengen sowie zu einer Vermeidung von möglichen Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Ökopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen sind. Zudem wird zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Vermeidung von Abflussspitzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine mindestens extensive Begrünung der Flachdächer (< 10 Grad) von Gebäuden mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm festgesetzt. Dabei sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden. Neben den wasserwirtschaftlichen Vorteilen kann diese Festsetzung auch zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) sowie zur optischen Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Wohngrundstücke und Sicherstellung eines ansprechenden Ortsbildes wird ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten sind. Um eine standortgerechte und in der Gemeinde einheitliche Bepflanzung zu sichern, ist lediglich die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste des Landschaftsplans Kürten zulässig. Ein für die Lage des Plangebiets relevanter Auszug aus der Pflanzliste des Landschaftsplans wird den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Dach-, Fassaden- und Vorgartengestaltung, zu Einfriedungen, Stützmauern und Müllstandorten sowie zur Anzahl an Stellplätzen getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden und sich die Neubebauung in die vorhandene Umgebung einfügt. Die Festsetzungen lassen für die Bauherren dennoch Spielraum für ihre individuellen Bedürfnisse.

3.8.1 Dachgestaltung

Da die Dachgestaltung maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung einer Wohnbebauung ausübt, werden Regelungen zur Dachform und -neigung sowie zur Anordnung von Dachaufbauten bzw. Zwerchhäusern in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Einräumung einer größtmöglichen Flexibilität und Mischung verschiedener Dachtypen werden sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer ermöglicht. Um jedoch zu spitze Dächer auszuschließen, wird die zulässige Dachneigung auf 45 Grad begrenzt. Durch die Zulässigkeit von Flachdächern, die in der Umgebung bei Hauptgebäuden nicht vorkommen, sind planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung in Kombination mit der Installation von Photovoltaikanlagen gegeben. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die beiden Doppelhaushälften hinsichtlich ihrer Dachneigung aufeinander abzustimmen und zudem mit der gleichen Trauf-

und Firsthöhe zu errichten. Wenn die topographischen Verhältnisse dies nicht zulassen, ist bei der Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise eine Abweichung von bis zu 1,0 m zulässig. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Bei gleichzeitiger Planung ist eine frühzeitige Abstimmung beider Grundstückseigentümer empfehlenswert. Diese Festsetzung verhindert eine städtebauliche Fehlentwicklung in Folge einer Errichtung von optisch stark abweichenden Doppelhaushälften.

Um gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten oder optisch zu stark hervortretenden Dächern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten dürfen und von dem Ortsgang mindestens 1,50 m sowie dem Dachfirst mindestens 1,0 m einhalten müssen.

3.8.2 Fassadengestaltung

Da die Fassadengestaltung ebenfalls erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Neubaugebietes hat, werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild langfristig zu sichern, werden daher zum einen zu stark hervortretende bzw. auffallende Oberflächen und Materialien ausgeschlossen (grell, reflektierend). Zum anderen werden nur regional gängige Materialien wie Putz, Holz, Schiefer und unglasierte Klinker bzw. Ziegel zugelassen. Gleichwohl soll ein gewisser Anteil der Flächen von bis zu 20 % auch mit anderen Materialien gestaltet werden können, um den individuellen Bedürfnissen der Bauherren gerecht zu werden.

3.8.3 Vorgartengestaltung

Die Gestaltung der privaten Freiflächen zum Straßenraum hin, insbesondere von Vorgärten, trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes einer Wohnbebauung bei. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Die Vorgärten sind dementsprechend je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

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 Neubaugebiets vermindert werden.

Der Vorgarten wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend als Fläche zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum (Kirchberg, Zur Kapelle) und der vorderen Baugrenze über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt.

3.8.4 Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der Neubebauung wird festgesetzt, dass Zäune nur als offene Zäune, das heißt ohne Sichtschutzbänder u.ä., und nur durch hinterpflanzte Hecken zulässig sind.

Um optische Barrieren, u.a. im Sinne der städtebaulichen Kriminalprävention (Einsehbarkeit der (Vor-)Gärten zum Schutz gegen Einbrüche) zu vermeiden, wird die maximale Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum (Kirchberg, Zur Kapelle) auf 1,0 m beschränkt. Ein ausreichender Schutz der Privatsphäre bleibt durch diese Höhenbeschränkung dennoch gewahrt. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Höhenbeschränkung verhindert einerseits eine zu starke optische Barrierewirkung zwischen den einzelnen Grundstücken oder sogar Verschattungen der Nachbargrundstücke, gewährleistet andererseits aber einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre.

Um eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch entlang des Fahrbahnrandes errichtete Einfriedungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen und Stützmauern zum öffentlichen Verkehrsraum (Kirchberg, Zur Kapelle) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten müssen.

3.8.5 Stützmauern

Aufgrund der bestehenden Geländetopographie ist die Verwendung von Stützmauer auf den Grundstücken zu erwarten. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu hohe Stützmauern wird die zulässige Höhe auf 1,0 m beschränkt. Außerdem muss der Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens 1,0 m betragen.

Der Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum muss aus demselben Grund wie bei den Einfriedungen ebenfalls mindestens 0,5 m betragen.

3.8.6 Müllstandorte

Es wird festgesetzt, dass frei aufgestellte Mülltonnen unzulässig sind und die Standplätze gestalterisch in das Gebäude, die Nebenanlagen oder die Einfriedungen so zu integrieren sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von Einzeltonnen oder einsehbaren Standplätzen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

3.8.7 Anzahl Stellplätze

Zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze und Vermeidung einer übermäßigen Belastung der angrenzenden Verkehrsflächen durch zusätzliche private Pkw-Stellplätze wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken pro Wohneinheit mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen sind.

3.9 Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die u.a. im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind.

Die Hinweise sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigelegt, um Bauherren und Vorhabenträger*innen bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung.

Dabei handelt es sich um Hinweise

- zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden und Befunden,
- zum Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden,
- zur bestehenden Erdbebengefährdung,
- zum gesetzlich festgelegten Zeitraum, in dem Gehölzrodungen verboten sind,
- zum Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung,
- zu Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag,
- zum Schutz von Gehölzen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- zum vorsorgenden Bodenschutz,
- zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Verwendung von Recyclingmaterial,
- auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Ausgabe 1989
- zur Einsichtnahme der technischen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird.

Die Auflistung ist nicht abschließend und entbindet die Bauherren und Vorhabenträger*innen nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht zusammengetragen. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert.

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wurde durch die Dipl. Geogr. Ute Lomb erstellt. Der Umweltbericht bildet als eigenständiges Dokument einen gesonderten Teil der Planbegründung (vgl. TEIL B) und ist somit Bestandteil des Bebauungsplans.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG auszugleichen. Daher wurde im Zuge eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. **wird ergänzt**

4.3 Artenschutz

Durch die Umwandlung der nahezu unbebauten Flächen sowie Rodung der bestehenden Gehölze werden die bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu einem Großteil zerstört. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde daher durch die Dipl. Geogr. Ute Lomb eine Artenschutzprüfung, Stufe I (ASP I) durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Untersuchungsraum möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten zu bewerten. Dabei wurde insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG geprüft.

Es konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) im Sinne des § 44 BNatSchG durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 107 (Im Dürscheider Feld) nicht ausgelöst werden.

Es besteht hingegen eine Beeinträchtigung im Sinne des allgemeinen Artenschutzes, da im Plangebiet potentielle Nistplätze für die sogenannten Allerweltsarten bestehen. Die ASP I kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass Schädigungen und Beeinträchtigungen dieser Arten durch die Einhaltung der gesetzlichen Beschränkung der Baufelddräumung und -bereitstellung auf die Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) vermieden werden können. Der Bebauungsplan nimmt dies als Hinweise auf. Die Regelung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

4.4 Schall

Nördlich des geplanten Neubaugebiets befinden sich mit dem Vereinsheim der Schützenbrüderschaft - Dürscheid und weiter nördlich der Sportplatzanlage des Fußballvereins DJK Dürscheid sowie des Tennisvereins TC Bergisch Land lärmemittierende Nutzungen und Einrichtungen. Zudem befindet sich nordöstlich des Plangebiets ein zu Hobbyzwecken genutzter Bolzplatz. Zur Beurteilung der durch diese Nutzungen und Einrichtungen ausgehenden Lärmauswirkungen auf die geplante Wohnbebauung wurde durch das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen der Sport- und Tennisplatzanlage erfolgt nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung, kurz SALVO). Die SALVO unterscheidet drei Richtwerte, wobei die Tageszeit nach Zeiten innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unterteilt wird. Im Einzelnen gelten nach § 2 der SALVO für Allgemeine Wohngebiete folgende Richtwerte: tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A); tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen (6:00-8:00 Uhr an Werktagen; 7:00-9:00 Uhr an Sonn-/ Feiertagen) 50 dB(A); tags innerhalb der sonstigen Ruhezeiten (20:00-22:00 Uhr jeden Tag; 13:00-15:00 Uhr an Sonn-/ Feiertagen) 55 dB(A) sowie nachts (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) 40 dB(A). Die Ermittlung der Emissionsparameter basierte auf den Angaben zu den Nutzungszeiten und Nutzungsarten (Training, Spiele), die von den Vereinen zur Verfügung gestellt wurden. Die Berechnungsergebnisse wurden exemplarisch für den Beurteilungszeitraum zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen dargestellt. In diesem Zeitraum sind die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten. In den Beurteilungszeiträumen werktags und sonn-/ feiertags innerhalb der Ruhezeiten am

Morgen gelten zwar strengere Richtwerte, in diesen Zeiträumen findet auf der Sportanlage jedoch kein Trainings- oder Spielbetrieb statt, so dass der gewählte Beurteilungszeitraum schalltechnisch der kritischste ist. Der Richtwert für Sonn- und Feiertag innerhalb der übrigen Ruhezeit von 55 dB(A) wird an allen Immissionsorten im geplanten Wohngebiet (im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Baugrenzen) um mindestens 4 dB(A) eingehalten. Somit ist ebenfalls eine Einhaltung der Richtwerte an den übrigen Tagen zu erwarten. Folglich sind keine Geräuschkonflikte zwischen der Nutzung der Sport- und Tennisplatzanlage und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen des Schützenvereins bzw. Schützenheims erfolgte für die gemäß der Betriebsbeschreibung zur Genehmigung aufgeführten und genehmigten Nutzungen „Training“, „vereinsinterne Veranstaltungen“ und „Schützenfeste“. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen der Nutzungen „Training“ und „vereinsinterne Veranstaltungen“ wurden die Richtwerte nach Nummer 6.1 der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags (6:00-22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00-6:00 Uhr) herangezogen. Die Geräuschimmissionen, die durch das Schützenfest zu erwarten sind, wurden gemäß den Richtwerten für seltene Ereignisse gemäß Nummer 6.3 der TA Lärm von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts beurteilt. Die Emissionsparameter wurden auf der Grundlage von zur Verfügung gestellten Angaben zu den Nutzungen, zur Anzahl an Personen, den Nutzungszeiten sowie einer Ortsbesichtigung erarbeitet. Die Richtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet werden während des Trainingsbetriebs und der vereinsinternen Veranstaltungen an den Immissionsorten im Plangebiet tags und nachts eingehalten. Folglich sind zwischen den Nutzungen (Training, vereinsinterne Veranstaltungen) und der geplanten Wohnbebauung keine Geräuschkonflikte zu erwarten. Durch das Schützenfest sind Geräuschimmissionen von bis zu 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden während des Schützenfests die Richtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts überschritten. Jedoch werden die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.3 der TA Lärm für seltene Ereignisse deutlich eingehalten. Weiterhin wurde der Nachweis geführt, dass durch die Nutzung des Schützenheims das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm eingehalten wird. Folglich sind durch die genehmigten Nutzungen des Schützenvereins keine Immissionskonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung zu erwarten.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen des Bolzplatzes erfolgte gemäß dem Freizeitlärm-erlass NRW. Hier ist für ein Allgemeines Wohngebiet für Werktag innerhalb der Ruhezeiten sowie für Sonn- und Feiertage ein Richtwert von 50 dB(A) angegeben. Im Beurteilungszeitraum nachts (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) finden keine Nutzungen auf dem Bolzplatz statt. Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen des Bolzplatzes wurden die Ansätze gemäß der VDI-Richtlinie 3770 herangezogen. Hier werden für Prognosen von Geräuschimmissionen, die durch die Nutzung von Bolzplätzen zu erwarten sind, Ansätze für Schallleistungspegel für ein Spiel mit 25 Personen, die sich auf dem Platz befinden, von $LW = 101$ dB(A) genannt. Bei Berücksichtigung dieses Emissionsansatzes wird unterstellt, dass die Sportfläche ständig (d.h. dauernd innerhalb des jeweiligen Beurteilungszeitraumes) von 25 Kindern bzw. Erwachsenen oder Jugendlichen genutzt wird. In der Realität wird dieser „Betriebszustand“ allerdings nur selten erreicht, da in der Regel nicht andauernd diese hohe Anzahl an Nutzern anwesend ist, bzw. auch durch Spielpausen geringere Nutzungszeiten auftreten. Zur Ermittlung einer Maximalsituation wurde dennoch der Schalleistungspegel gemäß der VDI 3770 zum Ansatz gebracht. Es konnte dabei nachgewiesen werden, dass tags die Richtwerte des Freizeitlärm-erlasses für ein Allgemeines Wohngebiet in allen Zeiträumen eingehalten werden. Folglich sind bei einer reinen Tagesnutzung des Bolzplatzes keine Geräuschkonflikte mit der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.

Es kann also festgehalten werden, dass zwischen dem geplanten Wohngebiets und den bestehenden Nutzungen nördlich des Plangebiets keine Geräuschkonflikte zu erwarten sind.

4.5 Ver- und Entsorgung

Beseitigung Niederschlagswasser

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Dies ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Für die Planung, den Bau und den Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Hinweise des Arbeitsblatts DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten. In diesem Arbeitsblatt werden für die verschiedenen Arten von Versickerungsanlagen unterschiedliche Durchlässigkeitsbeiwerte, die mindestens vorliegen müssen, gefordert.

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch das Ingenieurbüro Slach & Partner mbB Beratende Ingenieur eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden zunächst Versickerungsversuche in insgesamt sechs Bohrlöchern von Kleinrammbohrungen, verteilt im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden unterschiedliche Durchlässigkeitswerte festgestellt. An zwei Bohrpunkten im Zentrum sowie im Nordwesten des geplanten Wohngebiets liegen die Durchlässigkeiten im unteren Bereich des vom ATV-DWA geforderten Wertebereichs für Einzelanlagen (z.B. Rigole). Am Bohrpunkt im Südwesten entspricht die ermittelte Durchlässigkeit dem Mindestwert für eine kombinierte Versickerungsanlage (z.B. Mulden-Rigolen). An den übrigen Bohrpunkten im Osten des geplanten Wohngebiets liegen die Durchlässigkeitsbeiwerte unterhalb der für eine Versickerung erforderlichen Mindestwerte. Zur Vertiefung der ersten hydrogeologischen Untersuchung wurden im Bereich der festgestellten positiven Durchlässigkeitsbeiwerte, also im Zentrum und Westen des geplanten Wohngebiets, drei Baggerschurfen mit je einem Versickerungsversuch zur Bestimmung der hydraulischen Leitfähigkeit des Untergrundes durchgeführt. Die Versickerungsversuche in den Baggerschurfen konnten bestätigen, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte im Zentrum und Westen des geplanten Wohngebiets innerhalb des von der DWA empfohlenen Intervalls für Einzelanlagen (z.B. Rigolen) liegen. Die ermittelte hydraulische Leitfähigkeit stellt gegenüber der Bohrlochversickerung den realistischeren Wert dar, da der Schurf das Kluftvolumen des Grundgebirges deutlich besser aufschließt. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Datenbasis sind in der westlichen Hälfte des geplanten Wohngebiets aus gutachterlicher Sicht somit die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund gegeben. Der Gutachter bestätigt, dass die geforderten Voraussetzungen für die Installation einer Versickerungsanlage (z.B. Rigole) alle eingehalten werden können:

- Das gesamte anfallende Wasser kann mit Ausnahme des überschreitbaren Lastfalls vom Boden aufgenommen werden.
- Eine schädliche Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Grundwassers bzw. von Trinkwasser sowie eines oberirdischen Gewässers kann ausgeschlossen werden.

- Das Austreten von Wasser an der Erdoberfläche kann ausgeschlossen werden.
- Eine Gefährdung der Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen oder des Bodens aufgrund der Wassereinleitung ist nicht zu befürchten.
- Die erforderlichen Grundwasserabstände werden eingehalten.

Der Gutachter empfiehlt somit das von den Dachflächen der drei westlichen Flurstücke 62 bis 64 abfließenden Niederschlagswasser über Rigolen auf den Grundstücken in den Untergrund einzuleiten. Da im Bereich der beiden östlichen Flurstücke 60 und 61 keine Versickerungsfähigkeit gegeben ist, muss das Niederschlagswasser der in diesem Bereich geplanten Wohngrundstücke in den Mischwasserkanal innerhalb der Straße „Kirchberg“ abgeleitet werden. Das Abwasserwerk der Gemeinde Kürten hat bereits bestätigt, dass der Kanal über ausreichend Kapazitäten verfügt, um das Oberflächenwasser dieser Baugrundstücke schadlos in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Entsorgung häusliches Abwasser

Die häuslichen Abwässer können problemlos dem vorhandenen Mischwasserkanal innerhalb der Straße „Kirchberg“ zugeführt werden. Das Abwasserwerk der Gemeinde Kürten hat das Vorhandensein von ausreichend Kapazitäten im Kanalnetz bestätigt.

Strom-, Wasser-, Wärme-, Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme und Telekommunikation kann über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen innerhalb der Straße „Kirchberg“ erfolgen.

5 Umsetzung der Planung

Die Planung wird durch die Erschließungsgesellschaft mbH der Gemeinde Kürten umgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung sowie der ökologische Ausgleich werden durch entsprechende Verträge gesichert.