

# GEMEINDE KÜR TEN



## Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost), 3. Änderung und Erweiterung

### Begründung -Vorentwurf-

Stand: August 2025

## **Begründung**

zum Bebauungsplan 99, 3. Änderung der Gemeinde Kürten gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

#### **1 Ausgangssituation**

##### **1.1 Lage und Geltungsbereich**

Das 1605 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Dorpe und grenzt im Nord-Westen an die Straße „Dorpe“, die wiederum östlich an die Bechener Straße (L 289) und südlich an die Wipperfürther Straße (L 286) anbindet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich in der Gemarkung Dürscheid, Flur 2 über das Flurstück 2675 und nördlich teilweise über das Flurstück 2676. Der genaue Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Flächen des Plangebietes sind weitestgehend unbebaut. Auf dem Gelände lassen sich im Süden einige Bäume und Sträucher auffinden. Das Gelände ist nach Süden hin stark abschüssig. Der Höhenunterschied zwischen der Fahrbahn der Straße „Dorpe“ im Nordwesten und dem niedrigsten Punkt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt ca. 9,5 m.

Im Norden, Süden und Westen grenzen bebaute Flächen an das Plangebiet. Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, insbesondere mit Einfamilienhäusern geprägt. Östlich des Plangebietes erstreckt sich bis zur Bechener Straße Weideland.

##### **1.2 Planungsanlass**

Der Eigentümer des Flurstücks 2675 plant die Errichtung eines Doppelhauses. Das dafür vorgesehene Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Dorpe sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 99 (Dorpe-Südost). Aufgrund der rückwärtigen Lage, am Übergang zu einer größeren Freifläche, ist das Planungsrecht für das Grundstück derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu bewerten. Zur Schaffung des verbindlichen Planungsrechts für die Errichtung soll daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99, der unmittelbar östlich angrenzt, erweitert werden.

Da im Ort Dorpe nur wenige Baugrundstücke vorhanden sind, soll mit dem Bebauungsplanverfahren eine weitere Angebotserweiterung zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt, wodurch die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Die Fläche befindet sich zudem im Allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplans, in dem Siedlungsentwicklungen vorrangig erfolgen sollen.

Für den Ortsteil Dorpe wurde ergänzend zum FNP im Jahre 2012 eine Rahmenplanung als informelles Planungsinstrument erarbeitet. Dabei wurde auch eine Bürgerbeteiligung

durchgeführt. In der Rahmenplanung wurde bereits die o.g. Zielsetzung der kleinteiligen Arrondierung des Ortsteils Dorpe an dieser Stelle formuliert.

## 1.3 Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 26.07.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans 99 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

## 1.4 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereichs (ASB) dargestellt. Die Planung eines Wohngebietes entspricht dieser Darstellung. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

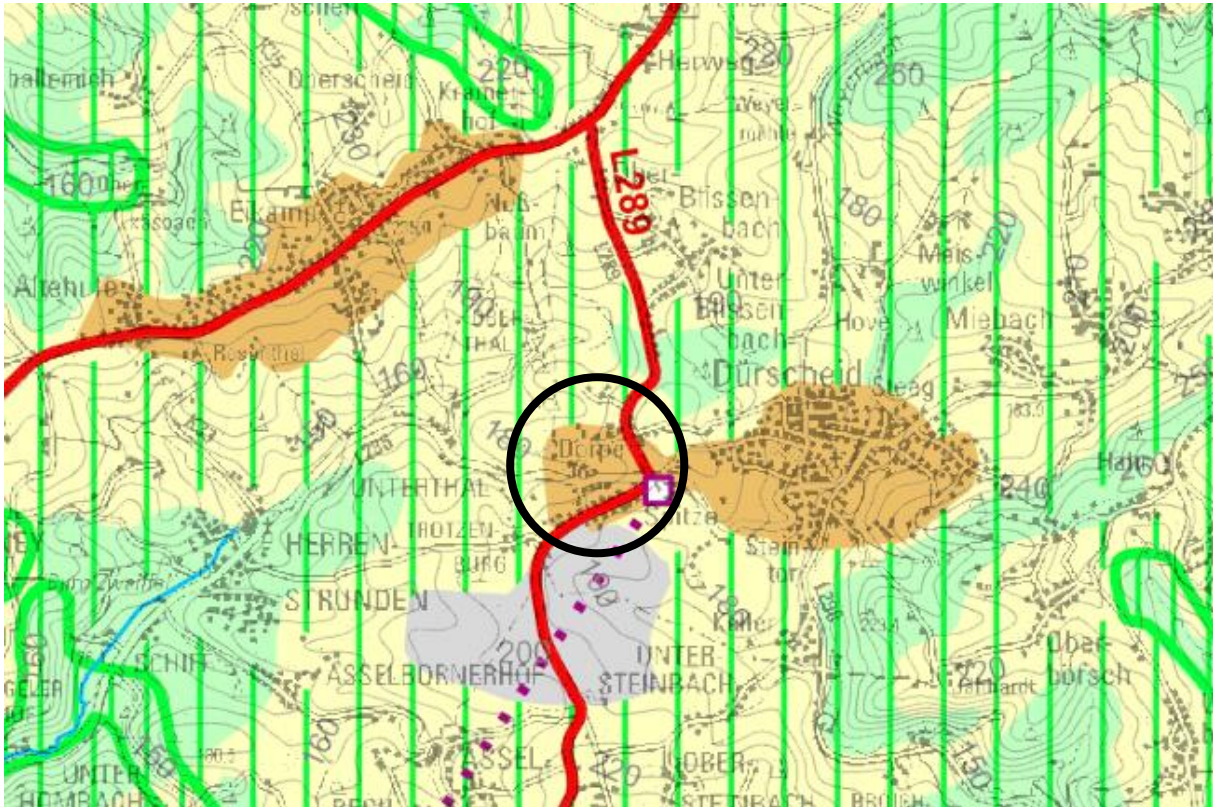


Abb. 1: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Regionalplans Köln

## 1.5 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Planvorhabens ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit den Darstellungen des FNP. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

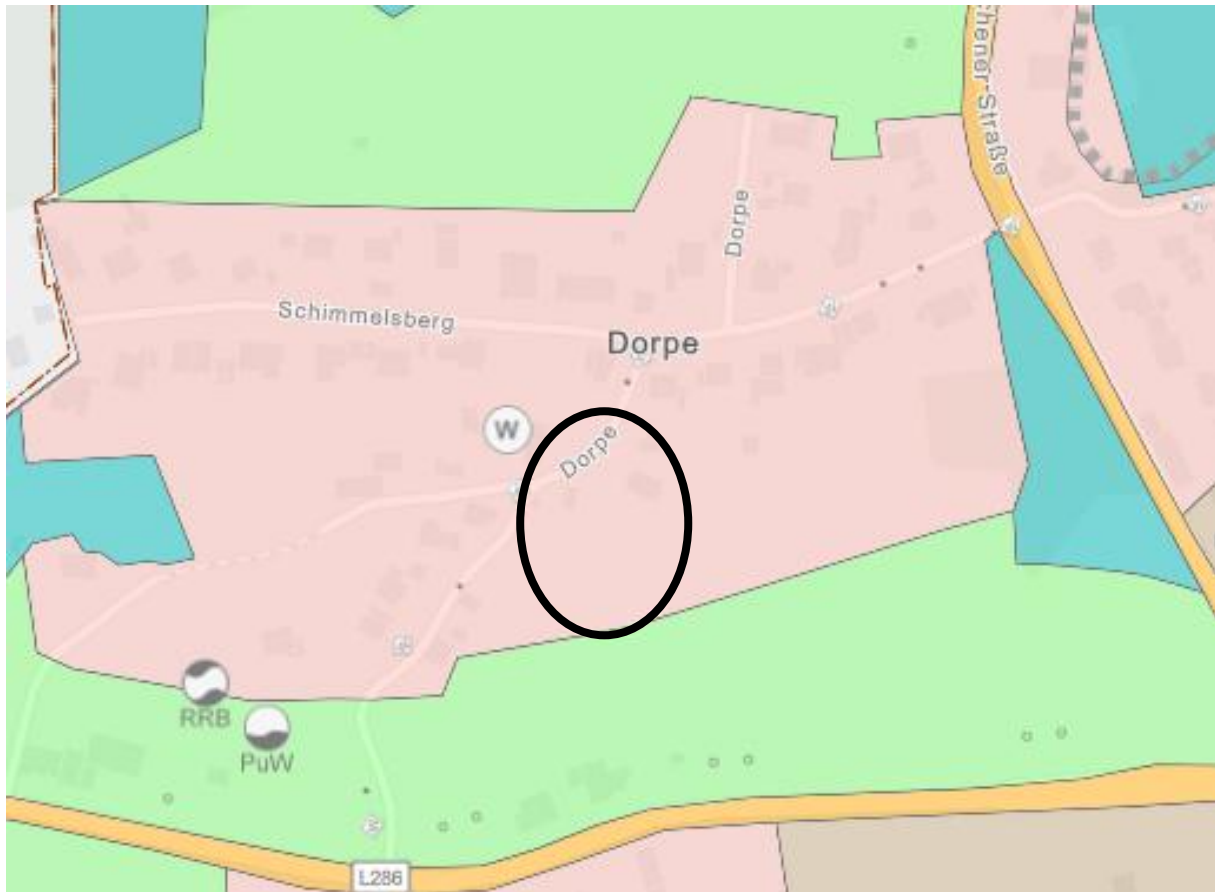


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten

## 1.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb des Landschaftsplans Kürten. Der südliche Planrand grenzt jedoch direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „LSG-Oestliche Paffrather Kalkmulde um Dürscheid“. Das LSG ist ca. 709 ha groß und wurde zur Erhaltung und Entwicklung einer reichhaltig gegliederten Kulturlandschaft mit Vorkommen von arten- und geophytenreichen Kalkbuchenwäldern und selteneren Böden auf kalkhaltigen Ausgangsgesteinen ausgewiesen.

Im Einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tierarten (§ 26 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG)
- Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft (§ 26 Abs. 1; Ziff. 2 BNatSchG)
- Erhaltung und Entwicklung selten gewordener und für den Landschaftsraum der Paffrather Kalkmulde typischen Waldgesellschaften, insbesondere der Perlgras- und Waldmeister- Buchenwälder und ihrer arten- und geophytenreichen Vegetation (§ 26 Abs.1, Ziff.1 BNatSchG)

- wegen der auf kalkhaltigem Ausgangsgestein (Devonische Kalke) hervorgehenden Bodenbildungen bzw. geomorphologischen Sonderstandorte (Felsvorsprünge, Kaulen und Dolinen) (§ 26 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG)
- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum (§ 21 Abs. 2 u. Abs.3 Ziff. 2;3 BNatSchG).

Die Errichtung des Wohngebäudes ist nördlich des LSG geplant. Der Bebauungsplan hat somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des LSG zur Folge.

## **1.7 Bestehendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich der Maßnahme liegt derzeit in keinem rechtskräftigen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung gemäß BauGB. Dazu ist der Planbereich dem Außenbereich zuzuordnen. Demnach richtet sich die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben aktuell nach § 35 BauGB. Eine Wohnbebauung gehört nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben und ist damit nicht zulassungsfähig.

Das Baugebiet grenzt östlich unmittelbar an den Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 99 "Dorpe Süd-Ost". Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einzelnen, 14,0 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Süden eine private Grünfläche und Versickerungsflächen fest. Zur Zugänglichkeit der Versickerungsfläche ist zwischen ihr und der privaten Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgelegt worden. Für die Erschließung der Grundstücke wurde eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und mit der allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ einen Versiegelungsgrad der Baugrundstücke auf max. 60 % fixiert. Es wurde ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf maximal 8,0 m begrenzt und zur Anlehnung an die Umgebung sind Satteldächer zu errichten. Als unterer Grenzpunkt gilt die Höhenlage der ausgebauten Privatstraße. Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe ist für untergeordnete technische Anlagen wie beispielsweise Schornsteine o. Ä. um bis zu 1,0 m zugelassen. Die Bauweise ist lediglich auf Einfamilienhäuser begrenzt. Die Gebäudestellung wurde entlang der Höhenlinien mit Ausnahme der beiden Eckgrundstücke die Stellung der baulichen Anlagen ausgerichtet zeichnerisch festgelegt. Der First der Neubebauung wird parallel zur Erschließungsstraße, also in Ost-West-Richtung, ausgerichtet werden. Die Festsetzung betrifft nur die Hauptbaukörper, nicht jedoch Garagen und Nebenanlagen. Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der Privatgärten sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen dem Straßenrand und der vorderen Baugrenze zugelassen. Garagen haben einen Abstand von min. 5,0 m, Carports von min. 1,50 m, zu den Verkehrsflächen einzuhalten. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten beträgt eine Wohneinheit je Gebäude. Das Errichten von Einliegerwohnungen in einer bestimmten Größe ist jedoch möglich.

## **2 Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Wohnbebauung**

Es ist die Errichtung eines Doppelhauses mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen. In Anlehnung an die Bestandsbebauung der Ortslage soll auch der Neubau mit geneigtem Dach errichtet werden. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt in etwa 760,00 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist günstig nach Süden ausgerichtet, so dass eine effektive solare Energienutzung möglich ist. Das Doppelhaus fügt sich in die Umgebungsstruktur einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ein.

### **2.2 Erschließung**

Das Baugebiet wird über eine neu geplante private Stichstraße an die nordwestlich angrenzende Straße Dorpe angebunden. Somit wird die überörtliche Anbindung sowohl über die Bechener Straße (L289) als auch über die Wipperfürther Straße (L286) geboten. Die notwendige Teilnutzung des zur Bestandsbebauung Hausnummer 15 gehörenden Flurstücks 2676 wurde über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Planstraße wird im Mischungsprinzip mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m errichtet, sodass der Begegnungsfall Pkw-Pkw nach den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie die Unterbringung notwendiger technischer Erschließungen gewährleistet werden können. Der ruhende Verkehr für den Neubau wird jeweils auf den Baugrundstücken untergebracht. Dabei sind 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen.

### **2.3 Entwässerung des Niederschlagswassers**

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. Zudem kann das auf der Erschließungsstraße sowie auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse nicht dem Kanalnetz in der Straße „Dorpe“ zugeführt werden.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde vom Büro TERRASYSTEM GmbH ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Zur Untersuchung des Bodens wurden zwei Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 3,0 m durchgeführt. Der Bodenaufbau besteht aus einem humosen Oberboden über lehmigen bis tonigen Schluffen (Grafenberg-Schichten), darunter befinden sich durchlässige Kiessande. Die durchgeführten Versickerungsversuche ergaben kf-Werte von  $1,3 \times 10^{-5}$  m/s und  $3,2 \times 10^{-5}$  m/s. Damit ist der Untergrund als gut durchlässig zu bezeichnen, wodurch eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Vorgesehen ist eine Entwässerung über Rigolen. Die genaue Lage der Rigole kann innerhalb des Grundstücks leicht angepasst werden, solange die erforderlichen Abstände zu dem Gebäude und zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Da die Aussagen auf punktuellen Untersuchungen beruhen, wird empfohlen, die tatsächlichen Bodenverhältnisse im Zuge der Bauarbeiten nochmals vor Ort zu überprüfen. Durch das Gutachten konnte aber nachgewiesen werden, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers der geplanten Wohngebietsentwicklung i. S. d. § 44 LWG grundsätzlich möglich ist.



### **3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Teilbereich für die geplante Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das mit den umgebenden Nutzungen korrespondiert. In der 1. Erweiterung des Bebauungsplan 99 ist für die nordöstlichen Grundstücke vom Plangebiet aus gesehen ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

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 Bauungsstruktur 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 Wohngebietes 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 Wohngebietes 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 der angrenzenden Wohngrundstücke sowie der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. 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 in den Allgemeinen Wohngebieten 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.

### **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 8,0 m festgesetzt, was eine maximale Höhe von 204,00 m über Normalhöhennull (NHN) bedeutet. Da die Wohngebäude in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit einem Satteldach hergestellt werden sollen, wird die Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe definiert. Die maximale Firsthöhe entspricht der Festsetzung im für die Flächen östlich des Plangebiets rechtswirksamen Bebauungsplan und ermöglicht die im Neubaugebiet geplante zweigeschossige Doppelhausbebauung.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt gilt demnach für die festgesetzte Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Als unterer Bezugspunkt gilt der die höchste Punkt der künftigen privaten Stichstraße, der sich an dem nordöstlichen Grenzpunkt mit ca. 195,80 m über NHN orientiert. Die Gebäudehöhe ergibt sich demnach aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,0 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Firsthöhe städtebaulich vertretbar.

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe in Verbindung mit der Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung der nördlich, östlich sowie westlich des Plangebiets bestehenden Wohnbebauung anpasst. Zudem wird der Lage am Siedlungsrand Rechnung getragen und ein städtebaulich ansprechender Übergang zum südlichen Landschaftsraum sowie die landschaftsräumliche Fassung des Siedlungsrandes gesichert.

## **3.3 Bauweise**

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, der die Errichtung eines Doppelhauses vorsieht, werden im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Damit wird die vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch in der bereits bebauten Ortslage prägend ist, gewährleistet sowie der Lage am Siedlungsrand und dem südlich angrenzenden Landschaftsraum Rechnung getragen.



### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. In Kombination mit der festgesetzten Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser, vgl. Kapitel 3.3) und der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (vgl. Kapitel 3.7) wird die an diesem Standort am Siedlungsrand als verträglich angesehene bauliche Dichte von maximal einem Doppelhaus oder einem Einfamilienhaus begrenzt.

Parallel zur Erschließungsstraße wird eine durch Baugrenzen gefasste, 12,00 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Baufenster ist im Norden des Baugebietes platziert, um die vorgesehene Orientierung der privaten Außenbereiche nach Süden hin zu forcieren. Sie erstrecken sich parallel der vorgesehenen Erschließungsstraße.

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 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 und der Privatgärten 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 der mit „Ga, St“ gekennzeichneten Flächen 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 südlich angrenzenden Landschaftsraum genommen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen zu Verkehrsflächen hin einen 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 dem Wohngrundstück vorgesehene Bebauung mit einem Doppelhaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Damit wird die Errichtung von Einliegerwohnungen für z.B. ältere Familienangehörige, ermöglicht. Dazu entspricht auch dem überwiegenden Charakter sowie der Eigenart der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten trägt insgesamt zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte am 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 Private Verkehrsfläche**

Zur Sicherung der Erschließung des geplanten Baugrundstücks wird zwischen der öffentlichen Straße „Dorpe“ und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet entsprechend der Erschließungsplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Anliegerstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt.

### **3.8 Entwässerung des Niederschlagswassers**

Die Entwässerung des auf dem Baugebiet und den privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswassers soll im südlichen Bereich des Baugrundstückes, innerhalb der Gartenfläche erfolgen. Die Entwässerung des Grundstückes soll gemäß des Hydrogeologischen Gutachtens über eine Rigolenversickerung erfolgen. Diese Variante wurde aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens, der begrenzten Grundstücksgröße sowie der örtlichen Hanglage als technisch und wirtschaftlich sinnvollste Lösung ausgewählt. Dabei sammelt die geplante Rigole das anfallende Regenwasser zunächst zwischen und leitet es anschließend verzögert in den Untergrund weiter.

Die Anlage wird in einer Tiefe von 3,5 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) eingebaut und benötigt eine Länge von 12,5 m und eine Breite von 2,5 m. Mit einem Speichervolumen von etwa 19 m<sup>3</sup> bietet sie ausreichend Rückhalteraum, auch für zusätzliche Wassermengen bei Starkregenereignissen.

Um die geplante Niederschlagsentwässerung planungsrechtlich zu sichern und v.a. die tiefer liegenden, bestehenden Wohngrundstücke südlich des Plangebiets vor Überschwemmungen zu schützen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB textlich fest, dass das innerhalb des Baugebiets auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und innerhalb des Baugebiets in Rigolen zu versickern ist. Um den Bauherren gewisse Gestaltungsfreiheiten bei der Freiraumplanung einzuräumen, wird die Lage der Rigole nicht festgesetzt. Die Rigole kann somit frei innerhalb des Baugebiets errichtet werden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche bietet ausreichend Raum für die Unterbringung der Rigolenversickerung.

### **3.9 Private Grünfläche**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der nicht für eine Bebauung vorgesehenen Wiese südlich des geplanten Baugebietes wird der südliche Teil der Wiese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

zeichnerisch als private Grünfläche festgesetzt. Sie trägt u. a. zur Begrünung des Plangebiets bei und dient darüber hinaus als „Pufferfläche“ zur angrenzenden südlichen Bestandsbebauung. Die Festsetzung einer Grünfläche entspricht damit der Festsetzung im unmittelbar südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Landschaftsplans, der große Teile der Wiese als Landschaftsschutzgebiet festlegt.

### **3.10 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich/ Externe Kompensation**

Die geplante Baugebietsentwicklung ist als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzusehen. Der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird in einem noch zu erarbeiteten landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet.

Die Ergebnisse der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **3.11 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 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.

#### **3.11.1 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 Berücksichtigung der eher dörflich geprägten Bebauung des Ortsteils werden als Dachform ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° vorgeschrieben. Aufgrund der südlichen Grundstücksausrichtung und der damit zusammenhängenden optimalen Ausrichtung zur Energieerzeugung, wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der Südseite des Daches festgeschrieben.

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.

#### **3.11.2 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.

### **3.11.3 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.

Entlang der westlichen, östlichen und südlichen 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.

### **3.11.4 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 daher die zulässige Höhe auf 1,0 m beschränkt. Außerdem muss der Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens 1,0 m betragen.

### **3.11.5 Müllstandorte**

Es wird festgesetzt, dass die Standplätze für Abfall- und Müllbehälter baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von solchen Anlagen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

### **3.11.6 Anzahl Stellplätze**

Zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze und Vermeidung einer Belastung der angrenzenden Verkehrsflächen durch zusätzliche private Pkw-Stellplätze wird festgesetzt, dass pro Wohngrundstück mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen sind. Falls eine Einliegerwohnung errichtet wird (vgl. Kapitel 3.7), ist ein weiterer Stellplatz vorzusehen.

## **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 dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen.

Im Planverfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen um Stellungnahme gebeten. Dabei werden sie auch um Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

Zum Entwurf des Bauleitplans wird der Umweltbericht auf der Grundlage des nach § 4 Abs. 1 BauGB festgestellten Prüfumfangs unter Einbeziehung der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der für die Umweltprüfung gefertigten Gutachten erstellt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und ergänzt.

## **4.2 Artenschutz**

Durch die Umwandlung der unbebauten Wiesenfläche werden die bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu einem Großteil zerstört. Es wird daher im Zuge des weiteren Verfahrens eine Artenschutzprüfung, mindestens der Stufe 1, durchgeführt, um zu ermitteln, ob mit der Umsetzung des Vorhabens sogenannte planungsrelevante, also besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, betroffen sind und ggf. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.