

GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 10b (Biesfeld-West) 20. Änderung - Entwurfsbegründung -

Stand: 13.03.2026

Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Lage und Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass	3
1.3	Landes- und Regionalplanung.....	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	3
1.5	Landschaftsplan	3
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2.1	Bebauungskonzept	4
2.2	Verkehrerschließung und Stellplätze	4
2.3	Ver- und Entsorgung.....	4
2.4	Artenschutz	4
3	Planinhalte und Begründung der Festsetzungen	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Baugrenzen und Bauweise.....	4
3.4	Stellplätze und Garagen.....	5
3.5	Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung.....	5
4	Verfahren / Abwägung	5
5	Umsetzung der Planung	5

Begründung

zum Bebauungsplan 10b (Biesfeld-West) - 20. Änderung der Gemeinde Kürten gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10b „Biesfeld-West“ an der Kreuzung der Straßen „Zum Strauch“/ „Prälat-Holl-Straße“. Die rechtskräftige 18. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 18.07.2018 im Rat der Gemeinde Kürten beschlossen und am 25.07.2018 rechtskräftig. Der Plan weist im Geltungsbereich der 20. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

1.2 Planungsanlass

Der Eigentümer hat bedingt durch die besondere Kreuzungslage des Grundstücks und der damit verbundenen großflächigen baulichen Sicherung seines Grundstücks mit Natursteinwänden die hier zulässige GRZ 2 (insgesamt versiegelbare Grundstücksfläche) von 0,45 stark überschritten. Ein Rückbau ist hier nicht wegen der besonderen Härte nicht vertretbar.

Mit Datum vom 08.09.2025 stellte der Eigentümer der Parzelle Hubertusstraße 30 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes. Eine sinnvolle Lösung ist hier die Erhöhung der GRZ auf 0,4, was dem Eigentümer eine Versiegelung des Grundstücks mit Haupt- und Nebenanlagen von 60% anstatt wie bisher 45% gestatten würde. Eine Änderung an der Bestandbebauung erfolgt nicht.

Die Grundflächenzahl im Baugebiet nördliche der Prälat-Holl-Straße beträgt ausnahmslos 0,3 – die Grundflächenzahl im übrigen Baugebiet beträgt fast ausnahmslos 0,4.

Das Grundstück des Antragstellers liegt gegenüber der mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesenen Fläche.

Die Verwaltung schlug daher vor, aufgrund der besonderen Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, einer Planänderung auf Kosten des Antragstellers zuzustimmen.

Der Fachausschuss stimmte dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 10.12.2025 einstimmig zu.

1.3 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereichs (ASB) dargestellt.

Die Planung entspricht dieser Darstellung.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem FNP entwickelt.

1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) Kürten des Rheinisch-Bergischen Kreises trifft für das Gebiet keine Festsetzungen, da es sich um Siedlungsfläche handelt.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Bebauungskonzept

Innerhalb der Wohnbaufläche wird eine überbaubare Grundstücksfläche für die Realisierung von Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

2.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße „Zum Strauch“ erschlossen. Um- und Ausbauten im öffentlichen Straßenraum sind für die Erschließung des Grundstücks nicht erforderlich. Die private und öffentliche Erschließung wurde bereits hergestellt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Leitungsnetze ver- und entsorgt.

2.4 Artenschutz

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete lokalisiert.

Da diese Planung keine bauliche Veränderung impliziert und lediglich der Bestand festgeschrieben wird, wird in Abstimmung mit dem Umweltamt des Rheinisch – Bergischen – Kreises auf die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes somit auszuschließen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

3 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dabei wird festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Festsetzungen der zurzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Firsthöhen

Die Festsetzung erfolgt als Höhe über NHN (Normalhöhennull). Die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes gilt als obere Grenze.

Kamine, Antennen und ähnliche technische Bauteile dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

3.3 Baugrenzen und Bauweise

Gemäß dem städtebaulichen Konzept, das der Planung zugrunde liegt, wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Dies entspricht der bereits realisierten Umgebungsbebauung sowie der Festsetzung des hier überplanten Bebauungsplanes.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig. Dementsprechend wird festgesetzt, dass Gebäudeteile, die von städtebaulich untergeordneter Bedeutung sind (z.B. Dachüberstände, Teile von Be- und Entlüftungsanlagen etc.) die Baugrenzen um bis zu 1,0 Meter überschreiten dürfen, soweit diese nicht zu den Grenzen benachbarter Baugrundstücke orientiert sind. Dies hat aufgrund der untergeordneten Größenordnung keine städtebaulich negativen Auswirkungen und erweitert den Gestaltungsspielraum des Gebäudeentwurfs in angemessenem Umfang.

Die Baugrenzen können durch Terrassen um bis zu 5 m übertreten werden. Dies dient einer Erhöhung der Gestaltungsfreiheit für die Architektur.

3.4 Stellplätze und Garagen

Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m einhalten, damit eine Stellplatzlänge vor der Garage bestehen bleibt.

Überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Bordsteinkante; Dachüberstände müssen einen Abstand von 50 cm zu der Bordsteinkante einhalten.

Grundsätzlich ist das Lichtraumprofil von 0,10 m zur Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Diese Festsetzungen dienen der verkehrlichen Sicherheit im Baugebiet.

3.5 Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach. Die angrenzenden Bebauungspläne beinhalten die Festsetzung zur Dachneigung. Die bestehende Bebauung wurde entsprechend realisiert. Diese Festsetzung dient dem gleichförmigen Erscheinungsbild des Baugebiets.

4 Verfahren / Abwägung

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt, mit diesem kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und keine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten zu erwarten ist, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB verzichtet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5 Umsetzung der Planung

Die Planung wurde bereits umgesetzt. Das Planverfahren dient der planungsrechtlichen Legalisierung dieses Vorhabens

13.03.2026

Dipl.-Ing. Raumplanung

Oliver Wiesner