

# GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 30  
(Busch)  
12. Änderung

Begründung  
-Entwurf-

# Begründung

zum Bebauungsplan 30 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 der 12. Änderung des Bebauungsplans 30 umfasst eine Fläche von ca. 0,16 Hektar nördlich der Bergstraße im Südosten des Ortsteils Busch der Gemeinde Kürten.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine als Garten genutzte und mit einzelnen Nebenanlagen versehene Freifläche. Die südlich an die Freifläche angrenzende Bergstraße ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs.

Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet durch Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Wohngebäude stellen sich überwiegend als zweigeschossige Einzelhäuser dar, die durch die Straße „Buscherhof“ und einen Abzweig der Bergstraße erschlossen werden. Westlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Kürten Flur 24 die Flurstücke Nr. 284 teilweise und 287 teilweise.

Das Gelände stellt sich überwiegend als ebene Fläche dar. Entlang des Abzweigs der Bergstraße, welcher ebenfalls Teil des Geltungsbereiches ist, befindet sich eine Böschungskante mit einem Höhenunterschied von ca. 2,0 m. Der Hochpunkt des Plangebiets befindet sich im Nordosten des Plangebiets bei ca. 255 m über Normalhöhennull (NHN). Der Tiefpunkt befindet sich im Abzweig der Bergstraße und liegt bei ca. 253 m über NHN.

Das Plangebiet ist bis auf kleinere Nebenanlagen nahezu unversiegelt. Entlang der Böschungskante befinden sich vereinzelte, kleinere Gehölzstrukturen.

### 1.2 Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Realisierung eines Wohnbauvorhabens auf einer Freifläche, die aktuell als Gartenfläche mit vereinzelten Nebenanlagen genutzt wird. Die Planung wird damit einen Teil der aktuell in Kürten bestehenden und weiterhin prognostizierten Wohnraumnachfrage befriedigen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 30 (Busch). Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich ein Dorfgebiet fest. Eine überbaubare Grundstücksfläche fehlt jedoch auf dem für die Realisierung des Wohnbauvorhabens vorgesehenen Grundstücksteil. Zur Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Änderung des Bebauungsplanes 30 erforderlich.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Innenbereichsentwicklung, indem Planungsrecht für eine zusätzliche Bebauung eines bereits vollständig erschlossenen Grundstücks geschaffen wird. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung dem im § 1 Abs. 5

BauGB verankerten Leitbild der Innenentwicklung. Die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke im Innenbereich ist Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen, da durch die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich in der Regel erhebliche Umweltauswirkungen die Folgen sind.

### **1.3 Verfahren**

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

Die zulässige Grundfläche des Änderungsbereiches umfasst bei einer Baugebietsgröße von ca. 918 qm und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 30) ca. 367 qm. Damit liegt die anzunehmende Grundfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 qm. Es werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mitzurechnen wären.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nach den Umständen des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Einflussbereich sogenannter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes 30 (Busch) wird somit im beschleunigten Verfahren i. S. d. § 13a BauGB durchgeführt. Dabei werden die Verfahrensvereinfachungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet:

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch in die Abwägung eingestellt.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Kürten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2022 gemäß § 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplans 30 (Busch) einzuleiten.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 17.08.2023 vom Bau- und Planungsausschuss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 09.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024.

## 1.4 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung

## 1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 1.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Landschaftsplan Kürten festgesetzten Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Es grenzen auch keine Schutzgebiete direkt an das Plangebiet an.

## 1.7 Starkregengefahr

Gemäß der Starkregengefahrenkarte für den Rheinisch-Bergischen Kreis ist bei einem 100-jähriges Starkregenereignis im Baugebiet keine Überschwemmung zu befürchten.

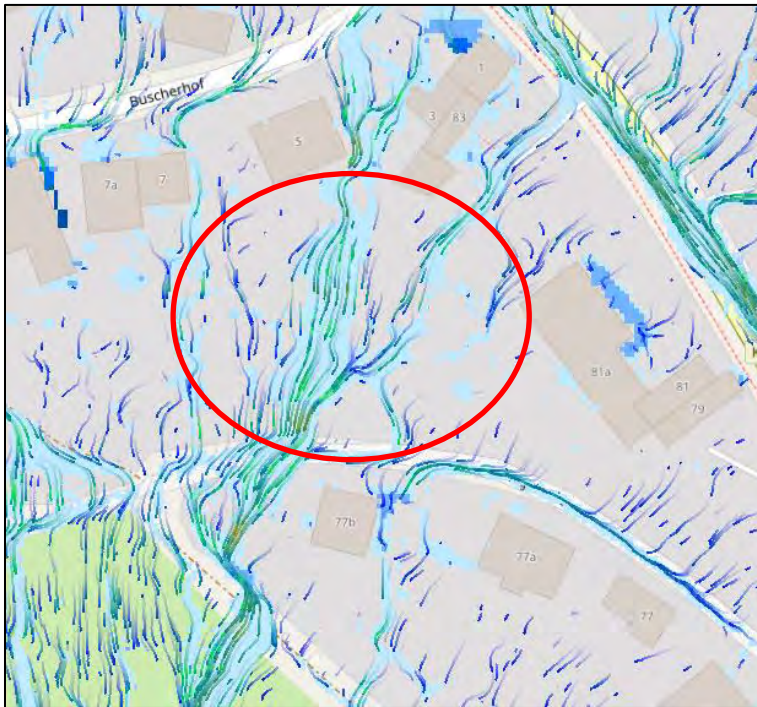


**Abbildung 1:** Starkregengefahrenkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises

Quelle: <https://rbk3.rbkdv.de/MapSolution/apps/app/client/appuesg> (abgerufen am 27.02.2024)

Gemäß der Starkregen-Fließweg-Simulation für den Rheinisch-Bergischen Kreis können im Bereich des geplanten Baufeldes hingegen bei Starkregen überflutete Bereiche mit zwar geringer Tiefe (bis zu 6,0 cm) und geringer Fließgeschwindigkeit (ca. 0,1 m/s), aber signifikanter Breite auftreten. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich kann dazu führen, dass sich Wasser aufstaut und/ oder Fließwege umgelenkt werden. Um hierdurch entstehende Gefahren und Beeinträchtigungen an Gebäuden auszuschließen, sollten die Hinweiskarten bei den

Planungen berücksichtigt und geeignete Schutzmaßnahmen im Zuge der Bauausführung ergriffen bzw. eingeplant werden.



**Abbildung 2:** Starkregen-Fließweg-Simulation des Rheinisch-Bergischen Kreises

Quelle: <https://mapview.hydrotec.de/models/SRGK-RBK-N100/> (abgerufen am 27.02.2024)

## 1.8 Bebauungsplan (bestehendes Planungsrecht)

Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan 30 (Busch), welcher bereits in der 11. Änderung vorliegt. Der Bereich des Plangebiets selbst wurde zuletzt mit der 8. Änderung geändert. Der Bebauungsplan 30, 8. Änderung setzt für diesen Bereich ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und maximal zwei Vollgeschosse fest. Zudem sind eine offene Bauweise und eine Dachneigung von 30-45 Grad zulässig.

Für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich liegt die 10. Änderung des Bebauungsplanes 30 vor. Im Rahmen der 10. Änderung wurde insbesondere entlang des vorhandenen Abzweigs der Bergstraße ein 1,0 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um den Ausbau der Bergstraße zu ermöglichen. Für diesen Bereich sind außerdem drei reine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt worden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe geregelt, welche zwischen 9,5 und 12,5 m variiert. Es ist außerdem eine Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Die Erschließung der durch die 10. Änderung ermöglichten Baugrundstücke wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt.

## **2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Planung verfolgt das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnbauvorhabens auf einem Grundstück, das im östlichen Teilbereich bereits bebaut ist, zu schaffen. Das Grundstück schließt an einen Abzweig der Bergstraße an, welcher zukünftig erweitert werden soll. Mit der Bebauungsplanänderung sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Bergstraße geschaffen werden.

## **3 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Ursprungsbebauungsplan als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der 12. Änderung werden jedoch die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulassungsfähigen Einzelhandelsbetriebe (Nr. 5), Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 7), Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und Tankstellen (Nr. 9) unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die zuvor benannten Nutzungen fügen sich zum einen nicht in die vorhandene Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebiets ein und würden zum anderen einen unverhältnismäßigen Flächenanteil des Plangebiets in Anspruch nehmen. Sie wären in den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht realisierbar. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren und damit auch Immissionskonflikte mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen. Aus denselben Gründen werden auch die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten können zudem zu einem Imageverlust, einer Niveausenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes führen, was es vor dem Hintergrund der gewünschten Wohnentwicklung und der damit einhergehenden, angestrebten Wohnqualität zu vermeiden gilt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Baugebietes im Ursprungsbebauungsplan sowie an die Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplan 30, deren Geltungsbereich im Süden an das Plangebiet angrenzt.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich damit an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Durch die Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung kann sich die zukünftige Bebauung unter Beibehaltung einer aufgelockerten Struktur in die vorhandene, umliegende Bebauung einfügen. Eine im Vergleich zur vorhandenen Bebauung überproportionale Bebauung kann nicht entstehen. Durch die Festsetzung der GRZ wird so 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 des Grundstücks in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Fläche zu reglementieren.

### **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 des neuen Wohngebäudes über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird eine maximale Firsthöhe von 262,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bei einer aktuellen Geländehöhe im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 253,0 m entspricht diese Höhe einer tatsächlichen Firsthöhe von ca. 9,5 m. Dadurch wird das geplante Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss darstellt, ermöglicht. Die zusätzliche Festsetzung einer Gebäudehöhe ist erforderlich, da eine ausschließliche Regelung über die Zahl der Vollgeschosse nach einer Änderung der Definition des Vollgeschossbegriffs in der BauO NRW nicht mehr ausreichend ist, um die gewünschte Höhenentwicklung der Neubebauung planungsrechtlich zu sichern.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt gilt demnach die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhennull (NHN).

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch 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 Gebäudehöhen 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 bereits bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung anpasst. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird der bestehenden Gebäudestruktur Rechnung getragen. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden dadurch minimiert.

## **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO innerhalb des Dorfgebiets die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Wohnbauvorhaben errichtet werden darf.

Die vordere Baugrenze ist parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 11,5 m. Dadurch wird ein gewisser Spielraum bzgl. der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück eingeräumt. Um sicherzustellen, dass ein ausreichender Abstand zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung eingehalten wird, rücken die Baugrenzen um mehr als 3,0 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ab.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer, Dachüberstände) und Balkone um bis zu

1,0 m als Ausnahme zulässig. Zudem dürfen die Baugrenzen durch nicht überbaute Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Da solche Bauteile nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper ausüben, sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar.

### **3.4 Stellplätze und Carports**

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb des Bereichs zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze inkl. deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind. Der damit verbundene Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in dem rückwärtigen Grundstücksbereich dient der Sicherstellung der dem beabsichtigten Gebietscharakter entsprechenden Wohnruhe. Zudem können so mögliche nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen vermieden werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen zu Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Dieser Raum kann auch für einen zweiten privaten Stellplatz genutzt werden. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

### **3.5 Öffentliche Verkehrsfläche**

Um den weiteren Ausbau der Bergstraße zu ermöglichen, wird die Bergstraße sowie ein 1,0 m breiter Streifen auf den privaten Grundstücken nördlich der Bergstraße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Planung korrespondiert mit den zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes 30, welcher im Süden an das Plangebiet angrenzt. Hier wurde ebenfalls ein entsprechender Streifen auf den angrenzenden Privatgrundstücken festgesetzt, um die erforderliche Breite der Verkehrsfläche für einen entsprechenden Ausbau planungsrechtlich zu sichern. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes 30 greift damit die erschließungstechnische Zielsetzung der 10. Änderung auf und setzt diese auch auf der Nordseite der Straße um.

### **3.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen**

Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität in der Realisierung des vorgesehenen Wohnbauvorhabens mit gleichzeitiger Einschränkung der vorgesehenen Bebauung mit einem Einfamilienhaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter sowie der Eigenart der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung.

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

Der Bebauungsplan trifft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festsetzungen zur Herstellung und Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten sowie der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen. Die Stellplätze und Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. Zudem sind die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Ferner sind Flachdächer von Garagen und Carports zu begrünen.

Neben der optischen Bereicherung des Plangebiets wirken sich die der Begrünung dienenden Maßnahmen positiv auf den Wasserhaushalt (Wasserrückhaltung) aus. Ebenso führen die Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas durch eine geringere Aufheizung der Gebäude, Senkung der Lufttemperatur und Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit. Weiterhin werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen, die auch als Nahrungshabitat für Insekten und Bienen dienen und zur Erhaltung der Biodiversität beitragen.

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 textlich festgesetzt.

Die Pflanzmaßnahmen tragen insgesamt zur Durchgrünung des neuen Wohngrundstücks sowie zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

### **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 Dachform und Dachneigung, zu Dachaufbauten und Zwerchhäusern, zur Fassadengestaltung sowie zur Vorgartengestaltung, zu Einfriedungen und Stützmauern sowie zu Müllstandorten getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden.

#### **3.8.1 Dachneigung, Dachaufbauten und Zwerchhäuser**

Da die Dachgestaltung maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes ausübt, werden Regelungen zur Dachneigung bei zusammenhängenden Hauptbaukörpern sowie zur Anordnung von Dachaufbauten bzw. Zwerchhäusern in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie vermeiden, dass auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten oder optisch zu stark hervortretenden Dächern auftreten können. Die Festsetzungen lassen für den Bauherren bzgl. der Dachgestaltung dennoch Spielraum für ihre individuellen Bedürfnisse.

Folgende Festsetzungen werden bzgl. der Dachgestaltung im Bebauungsplan getroffen:

- Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, 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.

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m mindestens Abstand einhalten.

### **3.8.2 Fassadengestaltung**

Da die Fassadengestaltung ebenfalls erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes hat, werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild langfristig zu sichern, werden zu stark hervortretende Oberflächen bzw. Materialien entweder ausgeschlossen (grell, reflektierend) oder mit einer Palette an regional gängigen Materialien (Putz, Holz, unglasierte Klinker bzw. Ziegel) vorgegeben. 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.

Zudem werden nur helle Fassaden zugelassen, um die Aufheizung von Gebäuden im Hochsommer zu mindern und somit zu einer klimaangepassten Bauweise beizutragen.

### **3.8.3 Vorgartengestaltung**

Der Vorgarten wird als Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt. Die Gestaltung der Vorgärten trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes des Neubaugebietes bei und schafft zum öffentlichen Straßenraum hin eine angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität. 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 werden ausgeschlossen. 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 Baugebietes vermindert werden.

### **3.8.4 Einfriedungen**

Um optische Barrieren, u.a. im Sinne der städtebaulichen Kriminalprävention (Einschbarkeit der (Vor-)Gärten zum Schutz gegen Einbrüche) zu vermeiden, wird die maximale Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,0 m beschränkt. Wenn die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird, können für Heckenpflanzungen Ausnahmen für diese Höhenbeschränkung zugelassen werden. Zu den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen vor dem Hintergrund eines ausreichenden Schutzes der Privatsphäre bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Um eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmenden durch entlang des Fahrbahnrandes errichtete Einfriedungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zu den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten müssen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes des Neubaugebietes wird festgesetzt, dass Einfriedungen in Form von Zäunen lediglich in Verbindung mit dahinter gepflanzten Hecken zulässig sind. Sichtschutzbänder oder ähnliches sind somit nicht zulässig.

### **3.8.6 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.

### **3.8.7 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.

### **3.8.8 Anzahl Stellplätze**

Zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze und Vermeidung einer Belastung der öffentlichen Verkehrsfläche durch zusätzliche private Pkw-Stellplätze wird festgesetzt, dass pro Wohngrundstück mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen sind.

## **3.9 Hinweise**

### **3.9.1 Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **3.9.2 Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Kürten und/ oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW sind zu beachten.

### **3.9.3 Geologische Gegebenheiten**

Die Gemeinde Kürten befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149:2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998 Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

#### **3.9.4 Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **3.9.5 Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres, erfolgen, um ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Beim Rückbau des Schuppens ist auf ein Fledermausvorkommen zu achten. Bei einem Vorkommen von Fledermäusen sind die Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen und Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen sollte bei den weiteren Planungen auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung geachtet werden, die Streulicht vermeidet und deren Lichtkegel sich ausschließlich nach unten auf den zu beleuchteten Bereich richtet. Die Beleuchtung sollte zudem zweckgebunden und ausschließlich zeitlich begrenzt (z. B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren) eingesetzt werden. Eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin ist empfohlen. Die Oberfläche der Lampengehäuse sollte sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit geprüften „hoch wirksamen“ Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder Hintergrund werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen (NLWKN 2012/ [vogel-glas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochuere\\_2022\\_D.pdf](http://vogel-glas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochuere_2022_D.pdf)).

#### **3.9.6 Wasserschutz**

Für den Einbau von Recyclingmaterialien sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.

#### **3.9.7 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen**

Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu berücksichtigen.

### 3.9.8 Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Gemeinde Kürten, Karlheinz-Stockhausen-Platz 1, 51515 Kürten eingesehen werden.

## 4 Flächenbilanz

Dorfgebiet	918 m <sup>2</sup>	57 %
Öffentliche Verkehrsfläche	682 m <sup>2</sup>	43 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplans 30 sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Maßnahmen der öffentlichen Erschließung sind für die Realisierung des Wohnbauvorhabens nicht erforderlich. Es ist jedoch ein weiterer Ausbau der Bergstraße geplant, welcher bereits auf der Südseite der Straße mit der beschlossenen 10. Änderung des Bebauungsplanes 30 planungsrechtlich vorbereitet wurde. Für den Ausbau der öffentlichen Straße fallen ggf. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 BauGB an.

### 5.2 Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich als Gartenfläche mit einem Schuppen, einem Kinderspielplatz mit Spielgeräten, einem Grillplatz und einer Rasenfläche mit einzelnen Ziergehölzen dar. Die Straßenböschung entlang der Bergstraße ist bewachsen. Größere Bäume oder Sträuchern befinden sich nicht im Plangebiet. Das Plangebiet stellt damit keinen besonders wertvollen Lebensraum für Tiere dar.

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt [Ute Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Bebauungsplan 30 – Busch – 12. Änderung, Gemeinde Kürten; Bonn, 21.06.2023]. Das Gutachten hat die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten bewertet. Dabei galt es insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Das Plangebiet dient 7 der 23 zu erwartenden planungsrelevanten Arten der LANUV als Nahungshabitat. Eine Bedeutung als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte konnte für die 16 verbleibenden Arten im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung nicht nachgewiesen werden, da das Plangebiet wegen seiner eingeschränkten Biotopstruktur und der geringen Größe diese besonderen Habitatansprüche nicht erfüllen kann. Lediglich die Grünflächen und der vorhandene Schuppen besitzen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Allerweltsarten. Eine Betroffenheit der Allerweltsarten kann gemäß Gutachten vermieden werden, indem die

Baufeldräumung und -freimachung auf die Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres beschränkt wird. Der Bebauungsplan nimmt daher einen entsprechenden Hinweis auf. Weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss der Verbotstatbestände im Sinne des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind laut Gutachten nicht erforderlich

### **5.3 Natur und Landschaft**

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

### **5.4 Sonstige Umweltbelange**

#### Wasser

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass keine Gewässerflächen beeinträchtigt werden.

#### Boden, Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises wird im weiteren Verfahren beteiligt.

#### Immissionen

Nach den vorliegenden Unterlagen ist die zukünftige Wohnnutzung keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler. Die Dienststellen des LVR werden nach § 4 Abs. 1 BauGB im nächsten Schritt beteiligt.

### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann grundsätzlich durch die im Abzweig der Bergstraße vorhandenen Leitungsnetze (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation) versorgt werden. Die Verfügbarkeit und Kapazitäten werden im Verlauf des Verfahrens bei den entsprechenden Betreibern abgefragt.

Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Die im bestehenden Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten werden im Zuge des weiteren Verfahrens bei den Stadtwerken abgefragt.

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Das Bauvorhaben sieht vor, die künftig auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagsabflüsse über eine Rigole zu versickern, die im Westen des Grundstücks untergebracht

werden soll. Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung<sup>1</sup> wurde untersucht, ob die Niederschlagsabflüsse nachteilfrei über die neu errichtete Rigole in den Untergrund versickert werden können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der am Standort der zukünftigen Versickerungsanlage ermittelte  $k_f$ -Wert innerhalb des von der DWA empfohlenen Intervalls liegt. Ein ausreichender Sickerraum von mindestens 1 m unterhalb einer Versickerungsanlage kann somit eingehalten werden. Die Niederschlagsabflüsse von den Dachflächen des geplanten Neubaus können als unbedenklich eingestuft werden. Aus gutachterlicher Sicht sind die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung daher optimal. Eine Ableitung über eine Rigole im Untergrund wird durch das Gutachten empfohlen.

## **6 Umsetzung der Planung**

Der Antragsteller trägt die Kosten für die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes.

Der Ausbau des Abzweigs der Bergstraße wird über die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB finanziert.

---

<sup>1</sup> SLACH & PARTNER MBB BERATENDE INGENIEURE: Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf dem Grundstück Bergstraße 80 und 81a in 51515 Kürten-Busch. Wipperfürth, Juni 2022.