

GEMEINDE KÜR TEN



Begründung

Bebauungsplan 10b
(Biesfeld- West)

18. Änderung

Juni 2018

1	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Städtebauliche und Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.1	Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2.2	Übergeordnete Planungen.....	5
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	5
3	Verfahrenswahl der 18. Änderung	5
4	Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO).....	6
4.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	6
4.2	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)	6
4.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).....	6
4.4	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Gewässerschutz)	7
4.5	Flächen für den Hochwasserschutz	8
4.6	Artenschutz und Umweltbelange.....	8
5	Übernahme der Korrekturen des Umlegungsverfahrens	9
5.1	Änderung Wohnbaufläche in Ausgleichsmaßnahme (Karte 1).....	9
5.2	Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes südlich der Planstraße A (Karte 3).....	10
5.3	Reduzierung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in Verlängerung der Planstraße J (Karte 3)	10
5.4	Trafostation in der Planstraße A (Karte 3 und Anlage).....	10
5.5	Änderung Geh- und Fahrrecht westlich der Planstraße E (Karte 4).....	11
5.6	Einmündung Planstraße E in L286 (Karte 4 und Anlage).....	11
5.7	Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche Hubertusstraße/Planstraße D (Karte 5) ..	12
5.8	Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche Im Binsfeld/Planstraße A (Karte 6) ..	13
5.9	Änderung des Fußweges Zum Strauch – Hubertusstraße (Karten 7)	14
5.10	Neue Leitungsrechte Hubertusstraße/Planstraße D (Karte 9)	15
5.11	Neues Leitungsrecht Im Binsfeld/Planstraße A (Karte 10).....	16
5.12	Änderung des Leitungsrechtes Planstraße E (Karte 11)	17
5.13	Änderung der Leitungsrechte am Fußweg Zum Strauch/Hubertusstraße (Karte 12) ..	18
5.14	Festsetzung eines Leitungsrechtes Strom in der Lenzholzer Straße (Karte 13)	19
5.15	Festsetzung eines Leitungsrechtes Strom in der Straße Zum Strauch (Karte 13)..	19
5.16	Wegfall des Leitungsrechtes an der Straße Zum Strauch (Karte 13)	19
5.17	Änderung Leitungsrecht Kanal Lenzholzer Straße (Karte 14)	20
5.18	Neues Leitungsrecht Strom Lenzholzer Straße-Süd (Karte 14).....	20
5.19	Leitungsrecht Kanal parallel zur Landstraße (Karte 15).....	21
5.20	Wegfall Leitungsrecht an der Planstraße A (Karte 15).....	21
5.21	Änderung Leitungsrecht Kanal und Strom Im Binsfeld (Karte 16)	22
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)	23
6.1	Dachgestaltung	23
6.2	Doppelhaushälften, bauliche Gestaltung	23
6.3	Geländemodellierung (Anschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern).....	23
7	Hinweise	23
7.1	Kampfmittel.....	23
7.2	Denkmalschutz	24
7.3	Artenschutz	24
7.4	Geologie und Bergbau	24
7.5	Potenzielle Überflutungsgefahr	24

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB vom 20.07.2004 (BGBl. I S. 1359) in der zurzeit gültigen Fassung, zu dem Bebauungsplan 10b (Biesfeld- West); 18. Änderung

1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Hinsichtlich verschiedener Festsetzungen zeichnen sich auf Grund der Topographie und Lage der Straßenkörper Schwierigkeiten ab. Aus diesem Grunde sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überarbeiten und zu ergänzen. Dies sind insbesondere Festsetzungen

1. zu der maximal veränderbaren Fläche des Baugrundstückes
2. bezüglich der Anschüttung und Abgrabung
3. der Errichtung von Stützmauern
4. gestalterisch voneinander divergierenden Doppelhaushälften weiterhin
5. Korrekturen aus dem Umlegungsverfahren, insbesondere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6. Änderungen der Uferschutzzone aus dem Verfahren der wasserrechtlichen Genehmigung bezüglich des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes.

2 Städtebauliche und Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Gebiet hat eine lange Planungshistorie. Hier wurden Anfang der 1980er Jahre verbindliche Bauleitpläne aufgestellt, allerdings nur teilweise umgesetzt. Bereits im Jahr 1999 wurde die Durchführung eines Umlegungsverfahrens durch den Gemeinderat beschlossen, um die Umsetzungsvoraussetzung für den Bebauungsplan zu schaffen. Das Umlegungsverfahren wurde am 16.05.2017 rechtskräftig und unanfechtbar und mit Bekanntmachung vom 24.05.2017 abgeschlossen. Als Voraussetzung und Grundlage für das Umlegungsverfahren diente der Bebauungsplan 10b (Biesfeld-West) in verschiedenen Fassungen. Mit der 1. förmlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 10b (Biesfeld-West) wurden die alten Planungen in einen Bebauungsplan zusammengeführt und überarbeitet. Die 1. förmliche Änderung und Erweiterung wurde zum 30.07.2003 rechtskräftig. Im Jahr 2014 wurde die 15. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, die maßgebliche Festsetzungen korrigierte und wichtige Grundlage für den Abschluss der Umlegung war. Der Bebauungsplan in der Fassung der 15. Änderung wurde am 14.05.2014 rechtskräftig. Darauf folgte bzw. lief parallel zu der Umlegung die 16. und 17. Änderung des Bebauungsplanes, die sich aber auf Korrekturen von kleinen Flächen außerhalb des Umlegungsgebietes beliefen.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 15. Änderung diente als Grundlage für das Umlegungsverfahren, das für die Bodenordnung und Erschließung durchgeführt worden war. Im Zuge der Umlegung wurden in Absprache mit den Eigentümern etliche Änderungen durchgeführt, die in dem Bebauungsplan zu korrigieren sind. Diese beziehen sich überwiegend auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, es werden aber auch kleine Verkehrsflächen verändert werden.

Durch die in den vergangenen Wochen angelegten Erschließungsstraßen zeigt sich nun, dass bei vielen Grundstücken Höhendifferenzen zwischen dem Straßenniveau und der Höhe des natürlichen Geländes des Baugrundstückes vorliegen. So liegen manche Abschnitte über, manche unter dem Straßenniveau. Die Festsetzungen zu Anschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Baufensters werden flexibler gestaltet. Weiterhin werden Stützmauern für die Geländemodellierung auf dem Grundstück regelmäßig angewendet werden, sodass die Fest-

setzungen hierzu verfeinert werden. Bedingt durch die durch Vermarktung kleinerer Grundstücksgrößen (heutiger Kenntnisstand) in Verbindung mit der topographischen Ausgangslage ist mit Schwierigkeiten bei einer weiteren Festsetzung zu rechnen. So dürfen laut der rechtskräftigen Festsetzungen max. 75 % des Baugrundstückes in irgendeiner Form (Versiegelung, Anschüttung, Abgrabung etc.) verändert werden. Dadurch sollte gewährleistet werden, dass das Baugebiet seinen ursprünglichen Charakter bewahrt. Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage der Straßenkörper ist zu erwarten, dass diese Festsetzung bei dieser Situation nicht umsetzbar ist. Um das gestalterische Erscheinungsbild des Baugebietes zu bewahren, ist zudem eine Festsetzungen bezüglich der baulichen Gestaltung von Doppelhäusern zu ergänzen.

2.1 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan 10b (Biesfeld- West) überplant ein ca. 19 ha großes Gebiet zwischen dem Ortskern von Biesfeld und den Freiflächen westlich der Lenzholzer Straße, wovon ca. 8,5 ha bereits bebaut oder anderweitig baulich genutzt sind. Der Bereich stellt mit Potentialen für rund 100 Baugrundstücke die Baulandreserve für den Ortsteil Biesfeld dar. Das Gelände fällt nach Süden in einem gleichmäßigen Gefälle ab. Der umliegende bereits bebaute Bereich wird durch unterschiedliche Wohnformen bestimmt.

2.2 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich Wohnbaufläche dar.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan 10b (Biesfeld-West/Miebach) in der Fassung der 15. Änderung Bebauungsplan vor. Dieser ist die Grundlage und wird durch diese 18. Änderung überarbeitet.

3 Verfahrenswahl der 18. Änderung

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind besteht gem. § 13 BauGB die Möglichkeit, dass, die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden kann.

Im vereinfachten Verfahren kann 1.) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, 2.) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, 3.) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes 10b (Biesfeld-West/Miebach) nicht verändert werden, vgl. Planungsanlass, Ziel und Zwecke der Planung, wird die Möglichkeit des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

Der Geltungsbereich der 18. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 15. Änderung, in der der Bebauungsplan maßgeblich überarbeitet wurde. Die nachfolgenden Abschnitte beschreiben die Festsetzungen, die im Zuge der 18. Änderung durchgeführt werden. Alle nicht genannten Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Sichtfenster an Knotenpunkten und Überquerungshilfen dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

Hauseingangsüberdachungen dürfen maximal ein Drittel der Breite der Gebäudevorderseite ausmachen. Sie sind außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig, müssen aber zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2,00 m wahren.

4.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen dienen durch die Berücksichtigung ausreichend großer Aufstellflächen für PKW vor den Garagen, das Freihalten des Lichtraumprofils und das Schaffen einer ausreichenden Anzahl von privaten Stellplätzen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Außerdem wird eine Einengung der öffentlichen Räume vermieden und die Wohngartenbereiche werden frei gehalten.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand des Hauptgebäudes zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m und einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche hin zulässig. Die Mischgebiete entlang der Wipperfürther Straße weisen indes bereits heute einen höheren Grad der baulichen Versiegelung auf beziehungsweise sind aufgrund der durchmischten Art der baulichen Nutzung für eine städtebaulich verdichtete Nutzung geeignet. Nicht überdachte Stellplätze sind im Mischgebiet als Ausnahme außerhalb der Baugrenze möglich. Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Straßenkante; Dachüberstände sind bis 0,50 m an die Straßenkante heran zulässig. Zur Gestaltung von Stellplätzen gelten weiterhin die Festsetzungen, dass die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden müssen.

Um eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr auszuschließen, sind pro Wohnung sind mindestens zwei Abstellplätze für Pkw vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Grundfläche der Wohnung nicht größer als 50 m² ist. Diese beiden Stellplätze sollen unabhängig voneinander erreichbar und nutzbar angelegt werden, um so eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der beiden Plätze zu gewährleisten.

4.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Im Wohnbaugebiet sind Böschungen zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen der unten stehenden Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei

Bäumen 2,00 m. Bei den übrigen Böschungen ist die Bepflanzung mit Boden deckenden Pflanzen ausreichend.

Pflanzenliste 1: Einzelbäume (mittelkronig)

Feldahorn *Acer campestre* (Hochstamm)
Hänge-Birke *Betula pendula*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Eberesche *Sorbus aucuparia*

Pflanzenliste 2 : Einheimische Sträucher und Wildobst

Feldahorn *Acer campestre*
Hasel *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna/ laevigata*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Wilder Apfel *Malus sylvestris*
Wilder Birnbaum *Pyrus communis*
Faulbaum *Rhamnus frangula*
Speierling *Sorbus domestica*
Hundsrose *Rosa canina*
Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

4.4 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Gewässerschutz)

Das Plangebiet wird durch ein Fließgewässer durchzogen. In dem Uferbereichen entlang des Gewässers sind in Absprache mit dem Aggerverband Gewässer begleitend Bachauengehölze zu pflanzen.

Um zu gewährleisten, dass keine Stoffe in das Gewässer eingetragen oder der Flusslauf beeinflusst wird, wird weiterhin ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung der Fließgewässer. Die Nutzung ist dort eingeschränkt. Innerhalb dieser Flächen ist untersagt: das Erhöhen oder Vertiefen der Geländeoberfläche, die Errichtung von Anlagen im Sinne des Wasserrechts (u. a. Zäune, Terrassen, Befestigungen, Gartenhäuser, Komposter, Sandkästen, Müllplätze, Carports, Garagen), das Ablagern von Kompost und Gartenabfällen jeglicher Art, das Entfernen natürlicher Vegetation und das Anpflanzen nicht standortgerechter Vegetation. Ausnahmen sind in besonders begründeten Einzelfällen nur nach Zustimmung/Genehmigung der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zulässig. In dem Bebauungsplan wird als Ausnahme am Rande des Gebietes eine Fläche für die Versorgung festgesetzt.



4.5 Flächen für den Hochwasserschutz

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das der Regulierung des Wasserabflusses dient. Die entsprechend genutzten Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen für Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltung planungsrechtlich gesichert.

4.6 Artenschutz und Umweltbelange

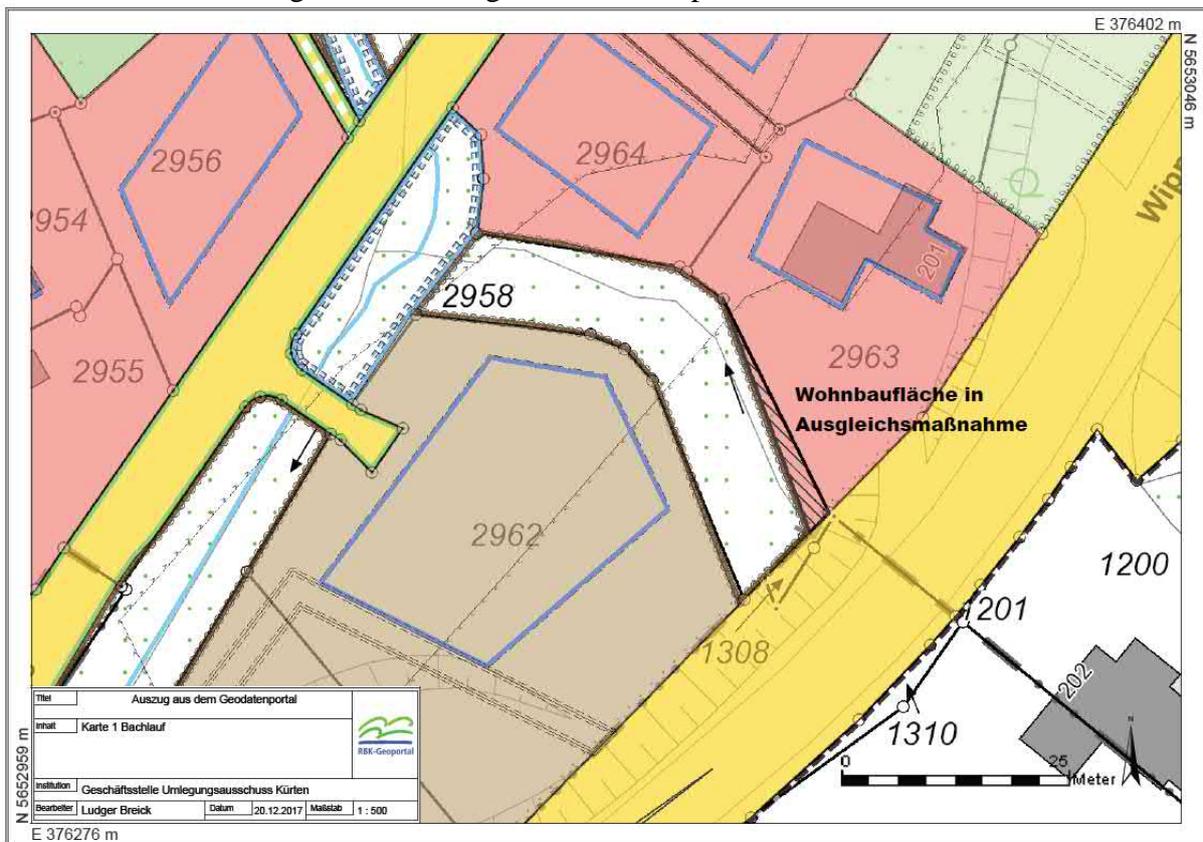
Da mit der Bebauungsplanänderung der zulässige Versiegelungsgrad, d.h. die Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert wird und somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) des Vorhabens aus dem Jahr 2014 hat für den Geltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von besonders geschützten Arten ergeben.

5 Übernahme der Korrekturen des Umlegungsverfahrens

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 15. Änderung wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren wurden Vereinbarungen mit den Eigentümern zu Flächenfestsetzungen gemacht und als Grunddienstbarkeit oder Baulast gesichert (bspw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Die getroffenen Vereinbarung bzw. räumliche Verortung werden in den Bebauungsplan übernommen.

5.1 Änderung Wohnbaufläche in Ausgleichsmaßnahme (Karte 1)

Bei der Grundstücksneuvermessung war aufgefallen, dass ein Grenzstein im Bach zu setzen gewesen wäre. Daraufhin ist die Umgrenzung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgedehnt worden. Das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend zu reduziert.



5.2 Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes südlich der Planstraße A (Karte 3)

Im Rahmen der Erörterungsgespräche ist diese Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen festgelegt worden. Daher ist hier ein Geh- und Fahrrecht neu festzusetzen.

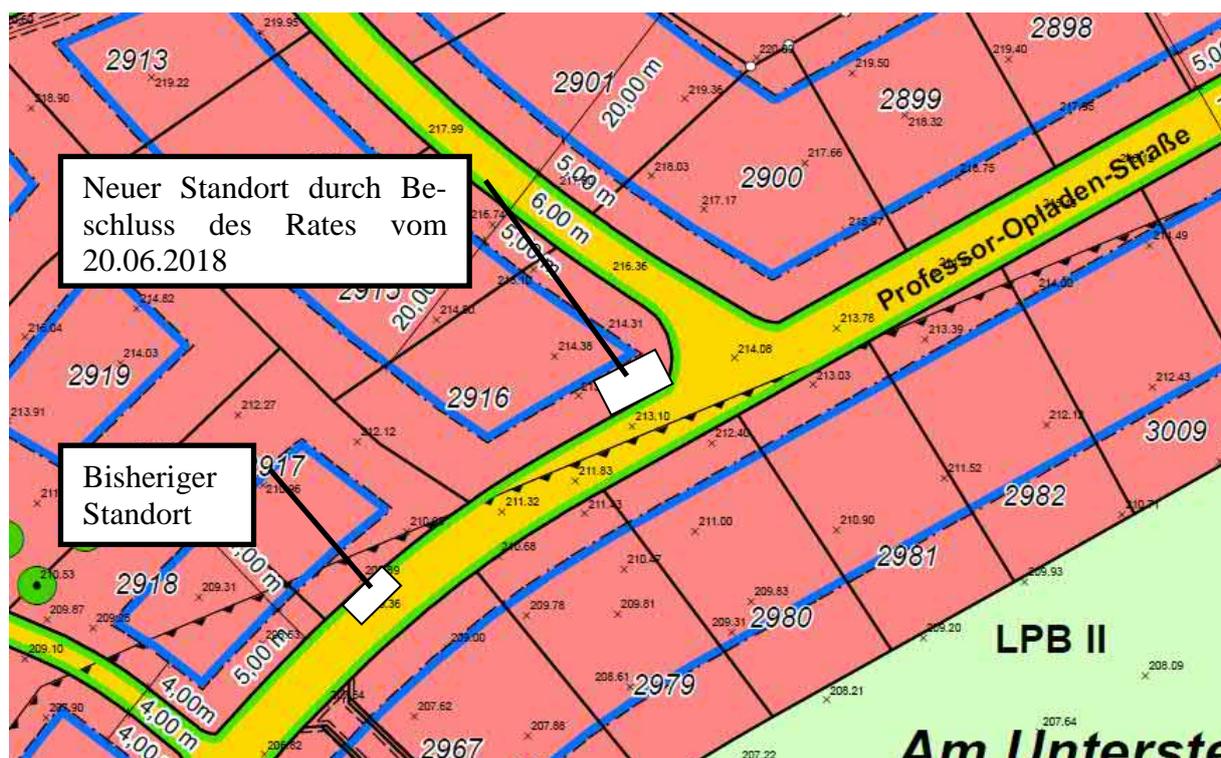
5.3 Reduzierung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in Verlängerung der Planstraße J (Karte 3)

Die Zuwegung zu dem Grundstück 2924 erfolgt über die Planstraße J und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist die Fläche dieses Rechts kleiner geworden und daher teilweise herauszunehmen.

5.4 Trafostation in der Planstraße A (Karte 3 und Anlage)

~~Während der Erschließungsmaßnahme ist der Standort für die Trafostation (bisher im Einmündungsbereich der Planstraße I in die Planstraße A) neu festgelegt worden. Daher ist die Festsetzung einer „Versorgungsanlage Elektrizität“ erforderlich. Durch den Standort der neuen Trafostation wird die Verkehrsfläche an einem Abschnitt verschmälert. Die Restbreite der Straßenverkehrsfläche wird mit 3,50 m zu sichern sein, um dem Schwerlastverkehr (auch Feuerwehr, Müllfahrzeuge etc.) eine ausreichende Fahrbreite zu gewährleisten.~~

Im Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Kürten wurde in der Sitzung am 20.06.2018 beschlossen, dass die Trafostation nicht in der Verkehrsfläche, sondern auf einem Grundstück errichtet werden soll, das in das Eigentum der Gemeinde Kürten gelangt ist. Da der Standort der Trafostation aus der Straßenverkehrsfläche verlegt ist und Trafostationen gemäß der Landesbauordnung zu genehmigungsfreien Vorhaben zählen, die gem. § 14 der Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig sind, solange keine städtebaulichen Gründe entgegen stehen, kann die Trafostation in dem allgemeinen Wohngebiet gebaut werden.

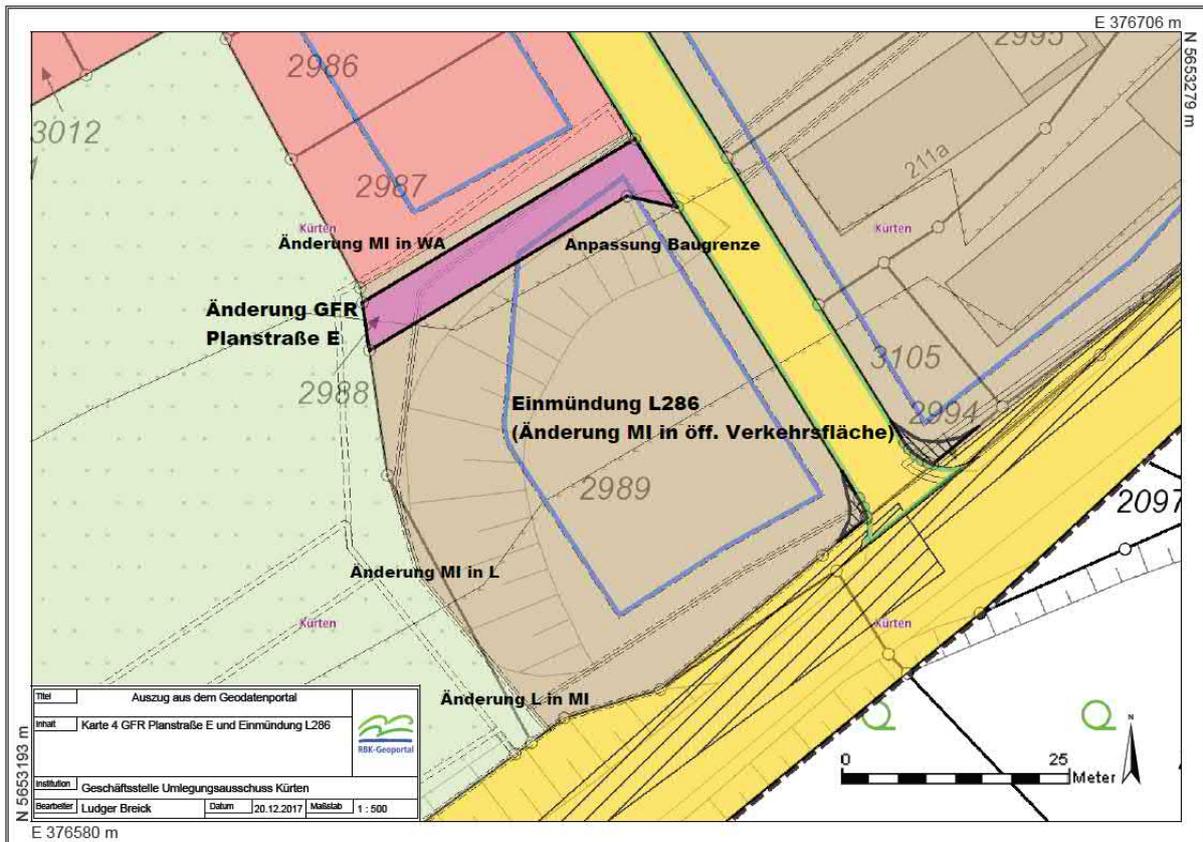


5.5 Änderung Geh- und Fahrrecht westlich der Planstraße E (Karte 4)

Im Rahmen der Erörterungsgespräche ist die Lage des Geh- und Fahrrechtes an der Planstraße E geändert worden. Daher wird das Geh- und Fahrrecht angepasst. In diesem Zusammenhang sind die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet) und die Baugrenze anzupassen.

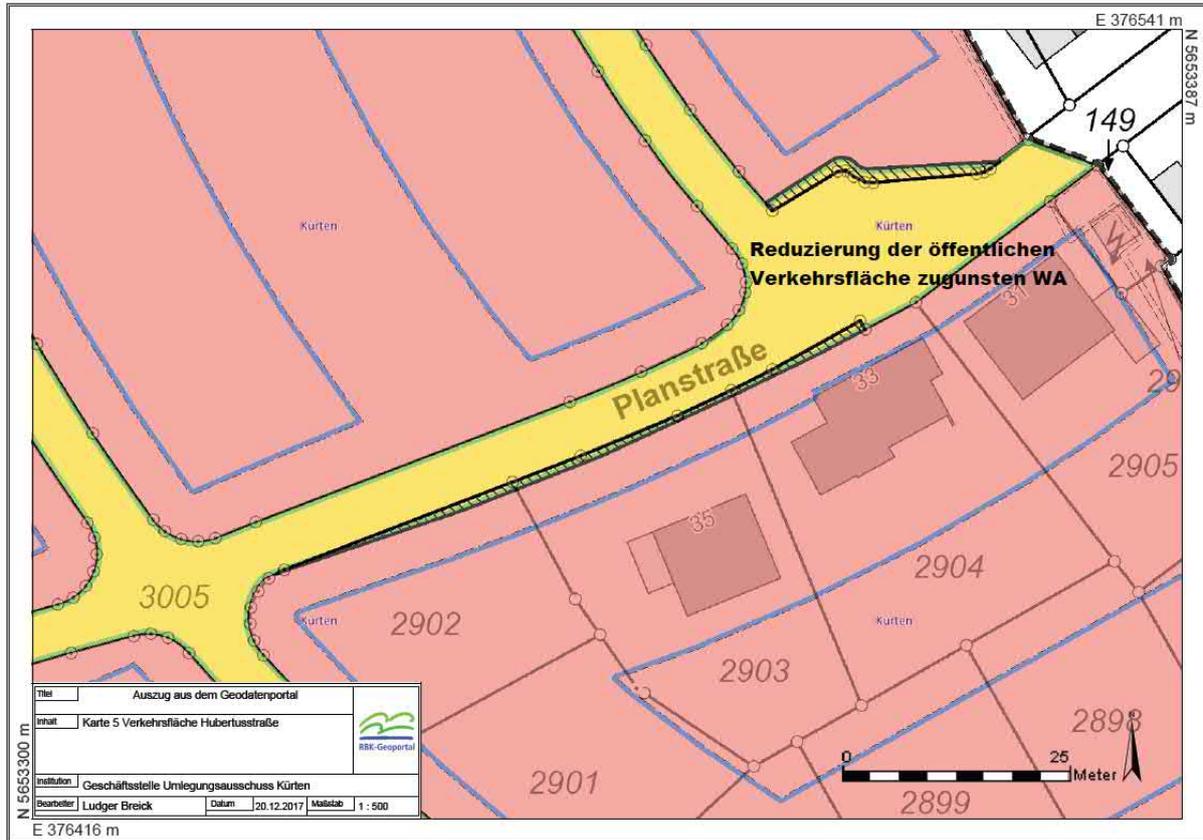
5.6 Einmündung Planstraße E in L286 (Karte 4 und Anlage)

Die Straßenplanung weicht von der Umlegungskarte ab. Um die größeren Radien realisieren zu können, sind die Flächen beidseits der Einmündung von gemischter Baufläche in öffentliche Verkehrsfläche zu ändern. In diesem Zusammenhang ist die westliche Grenze zwischen Mischgebiet und Fläche für die Landwirtschaft teilweise neu festzusetzen.



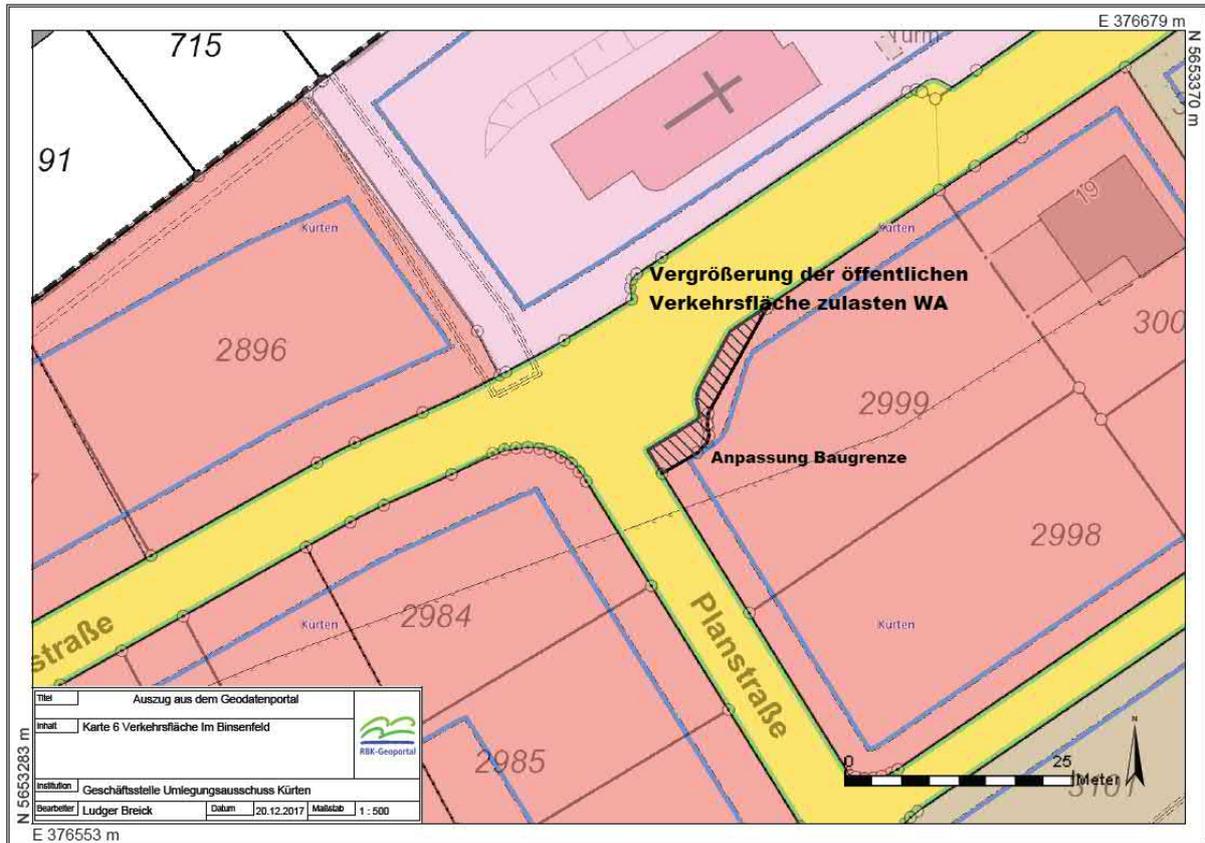
5.7 Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche Hubertusstraße/Planstraße D (Karte 5)

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Verkehrsfläche in der Hubertusstraße/Planstraße D reduziert worden und die reduzierten Flächen sind im Rahmen der Umlegung den Baugrundstücken zugeteilt worden. Somit ist eine Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche in Allgemeines Wohngebiet erforderlich.



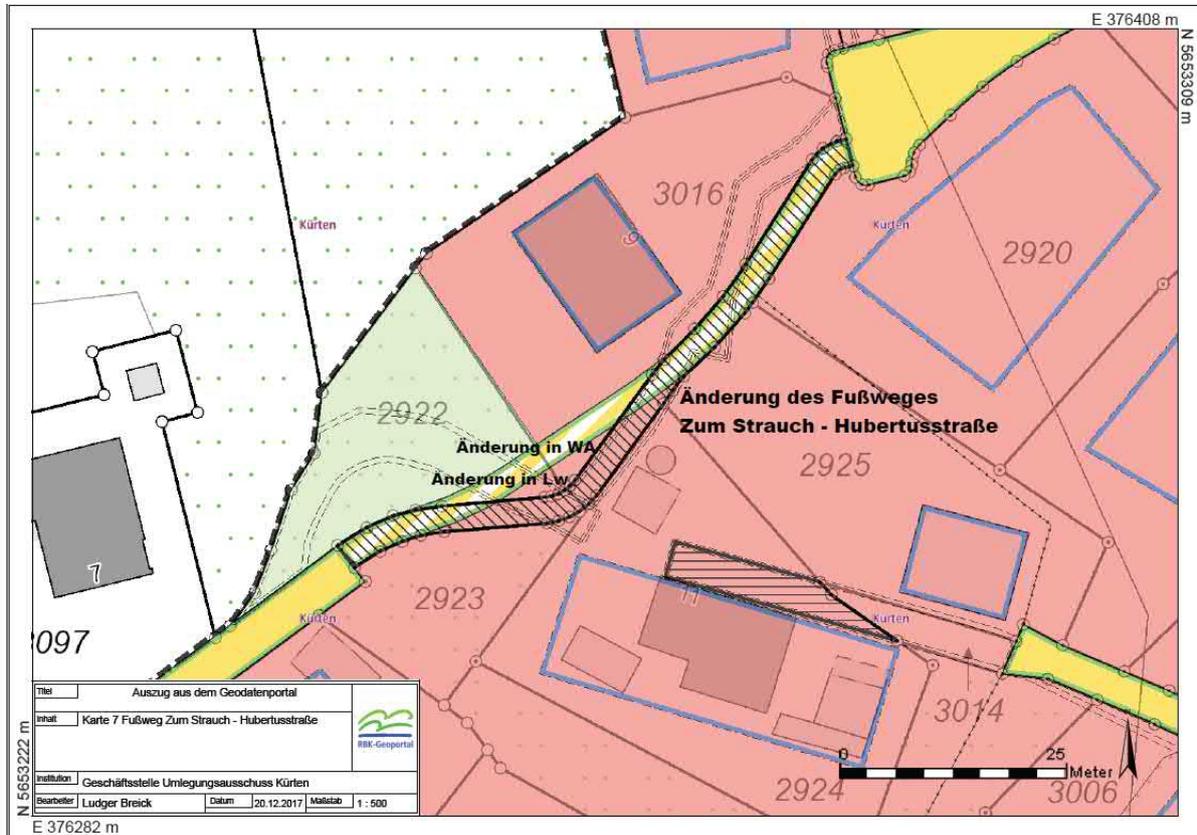
5.8 Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche Im Binsfeld/Planstraße A (Karte 6)

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist der Wendehammer der Straße Im Binsfeld/Planstraße A vergrößert und die vergrößerten Flächen im Rahmen der Umlegung dem Gemeindegrundstück zugeteilt worden. Somit ist eine Änderung von Allgemeines Wohngebiet in öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Baugrenze anpassen.



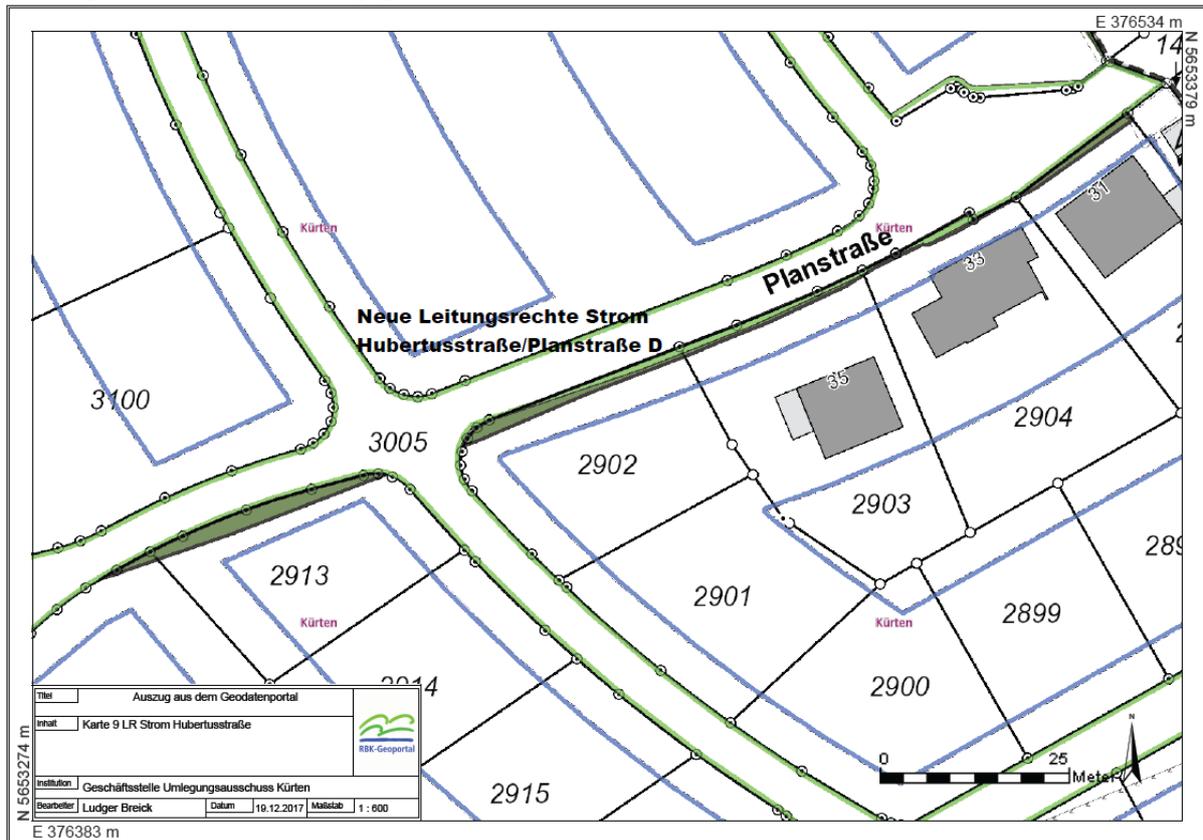
5.9 Änderung des Fußweges Zum Strauch – Hubertusstraße (Karten 7)

Im Rahmen der Umlegung ist die Lage des Fußweges zwischen der Straße Zum Strauch und der Hubertusstraße geändert worden. Somit ist eine Änderung von Allgemeines Wohngebiet in öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche in Allgemeines Wohngebiet und Fläche für die Landwirtschaft erforderlich.



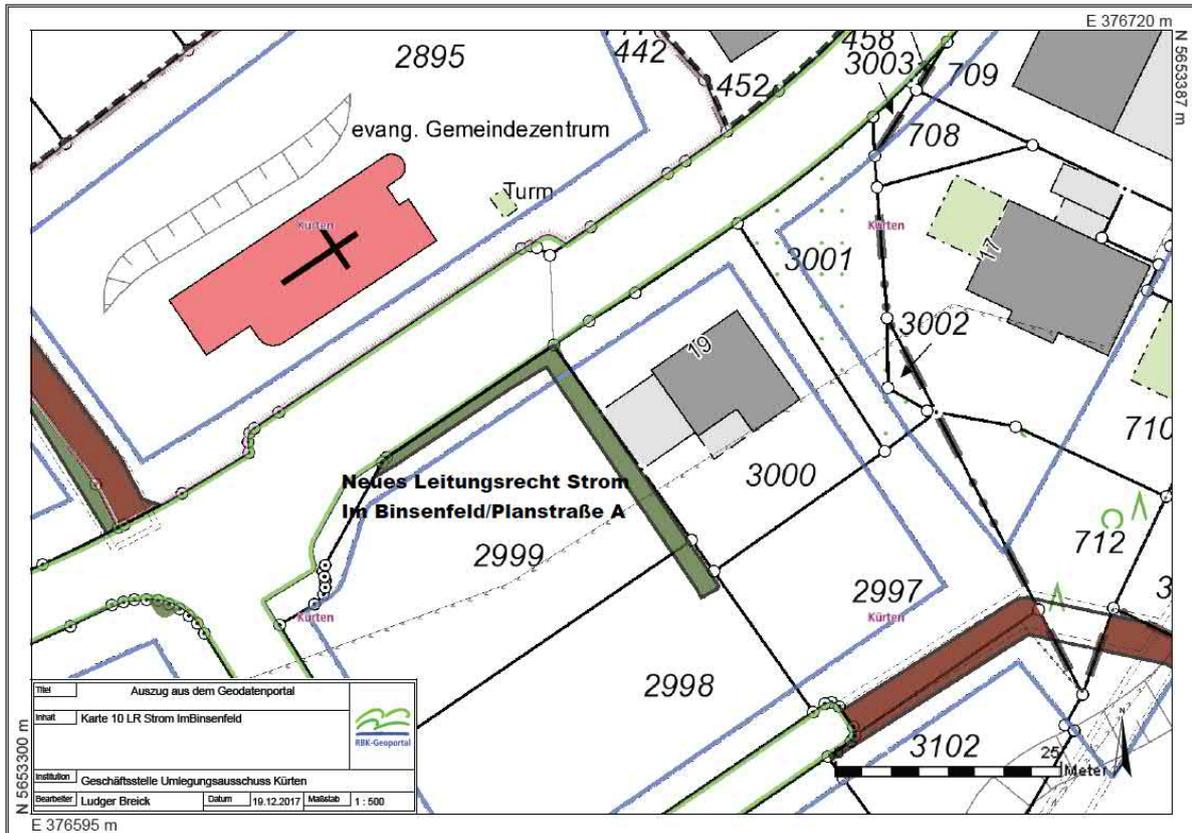
5.10 Neue Leitungsrechte Hubertusstraße/Planstraße D (Karte 9)

Im Rahmen der Umlegung sind in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern für die bestehenden Stromleitungen und deren Schutzstreifen in der Hubertusstraße/Planstraße D Grunddienstbarkeiten in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen worden. Somit sind die Leitungsrechte im Bebauungsplan neu festzusetzen.



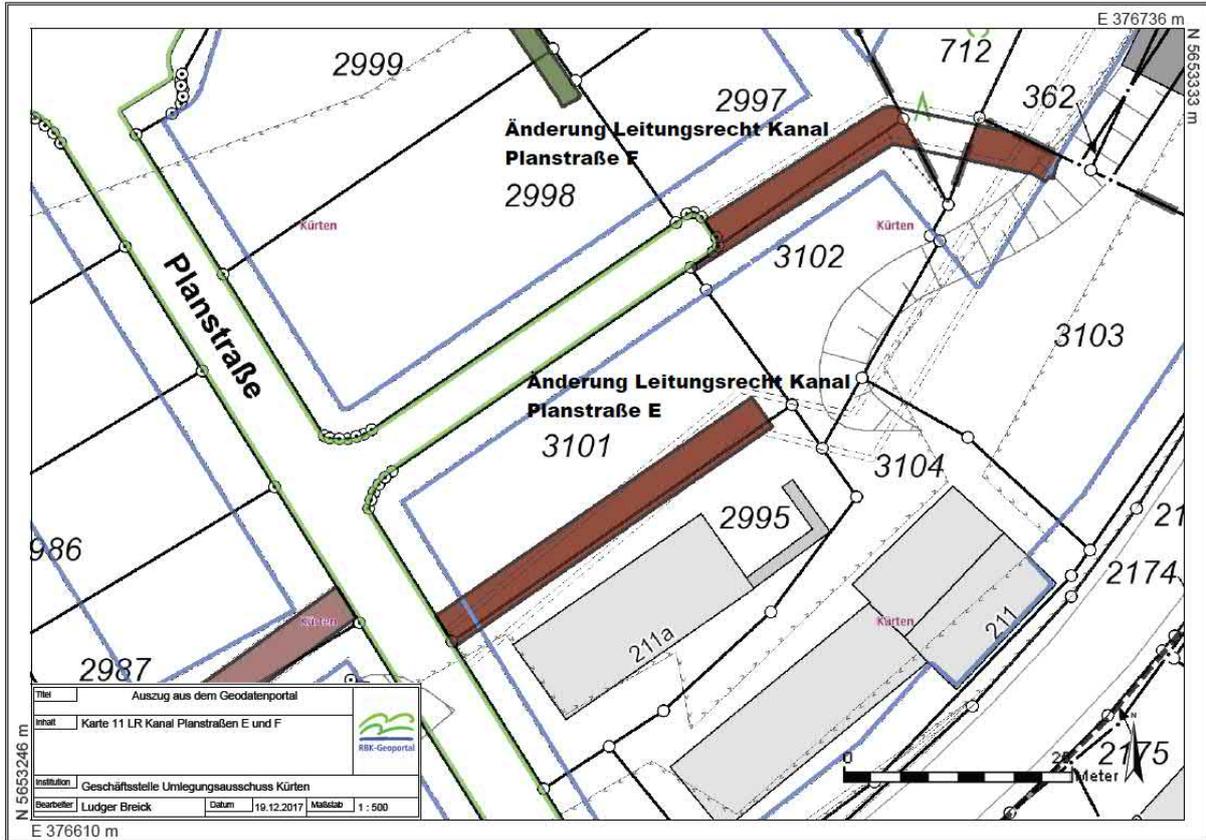
5.11 Neues Leitungsrecht Im Binsfeld/Planstraße A (Karte 10)

Im Rahmen der Umlegung sind in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern für die bestehenden Stromleitungen und deren Schutzstreifen in der Straße Im Binsfeld/Planstraße A Grunddienstbarkeiten in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen worden. Somit ist das Leitungsrecht im Bebauungsplan neu festzusetzen.



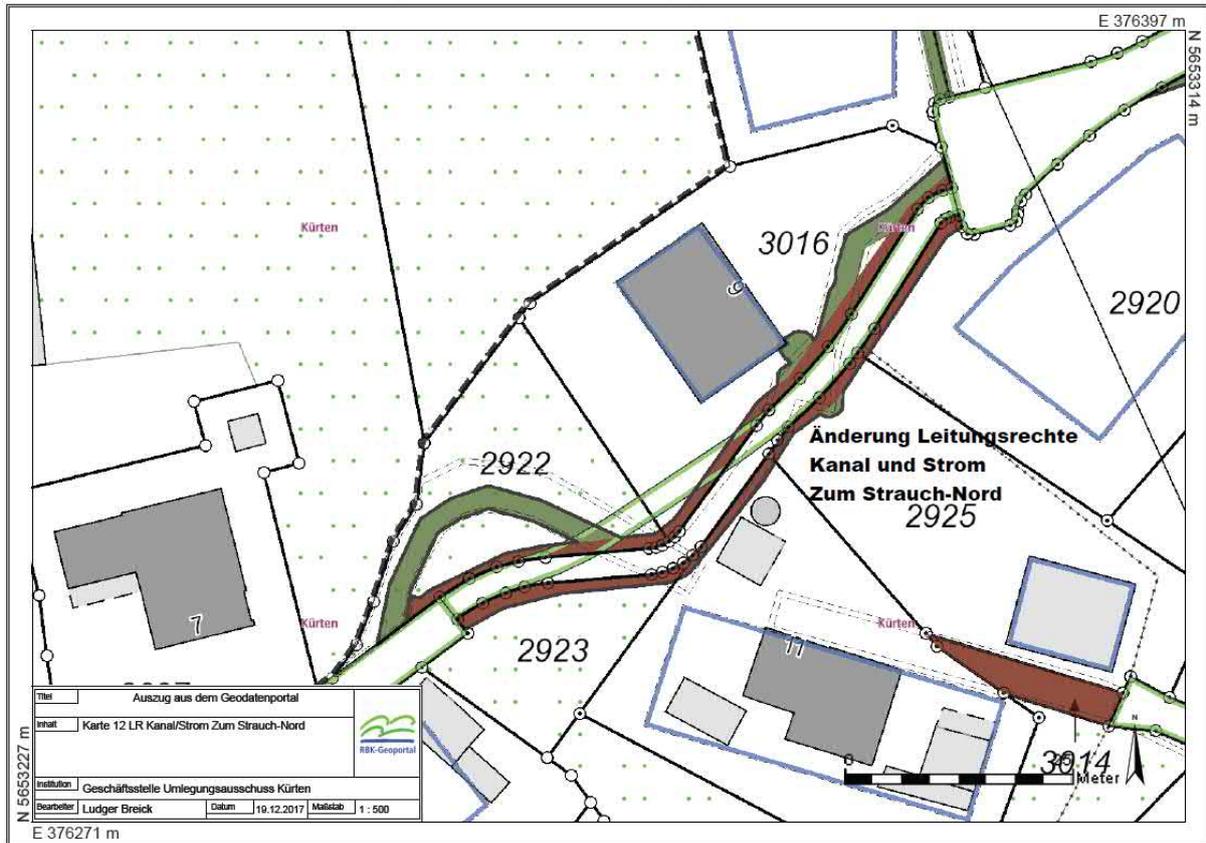
5.12 Änderung des Leitungsrechts Planstraße E (Karte 11)

Der Kanal nördlich von Haus 211a ist abweichend von dem festgesetzten Leitungsrecht verlegt worden und die Lage des Kanals und des Schutzstreifens in Verlängerung der Planstraße F entsprechen nicht den festgesetzten Leitungsrechten. Somit sind die Leitungsrechte im Bebauungsplan zu ändern.



5.13 Änderung der Leitungsrechte am Fußweg Zum Strauch/Hubertusstraße (Karte 12)

Im Rahmen der Umlegung sind in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern für die bestehenden Kanal- und Stromleitungen und deren Schutzstreifen am Fußweg Zum Strauch/Hubertusstraße Grunddienstbarkeiten in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen worden. Somit sind die Leitungsrechte im Bebauungsplan neu festzusetzen.



5.14 Festsetzung eines Leitungsrechts Strom in der Lenzholzer Straße (Karte 13)

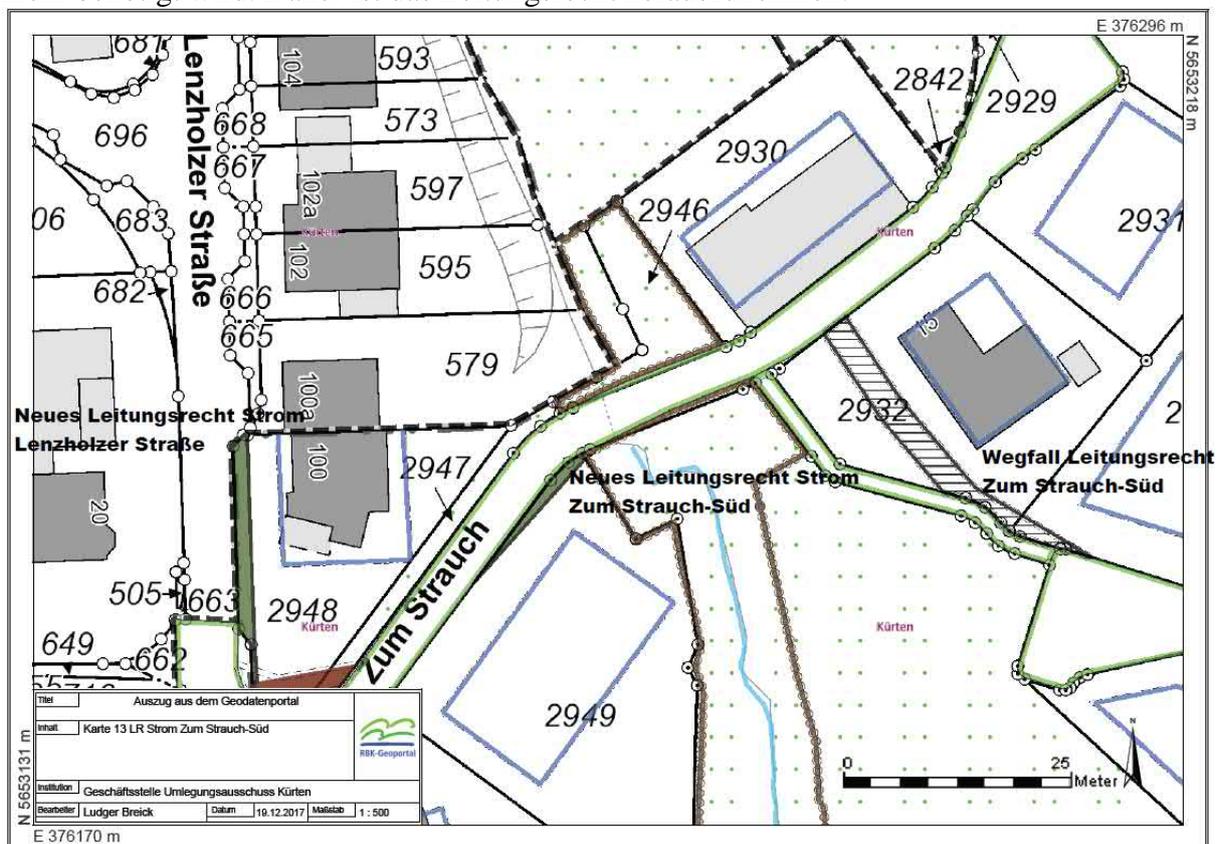
Nach Festlegung des Schutzstreifens des Stromkabels in der Lenzholzer Straße wurde festgestellt, dass der Schutzstreifen teilweise auf dem Privatgrundstück liegt. Daher ist ein Leitungsrecht neu festzusetzen.

5.15 Festsetzung eines Leitungsrechtes Strom in der Straße Zum Strauch (Karte 13)

Nach Festlegung des Schutzstreifens des Stromkabels in der Straße Zum Strauch wurde festgestellt, dass der Schutzstreifen teilweise auf dem Privatgrundstück liegt. Daher ist ein Leitungsrecht neu festzusetzen.

5.16 Wegfall des Leitungsrechts an der Straße Zum Strauch (Karte 13)

Im Rahmen der Umlegung ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt worden, dass das Leitungsrecht Strom zwischen der Straße Zum Strauch und der Planstraße H nicht mehr benötigt wird. Daher ist das Leitungsrecht herauszunehmen.

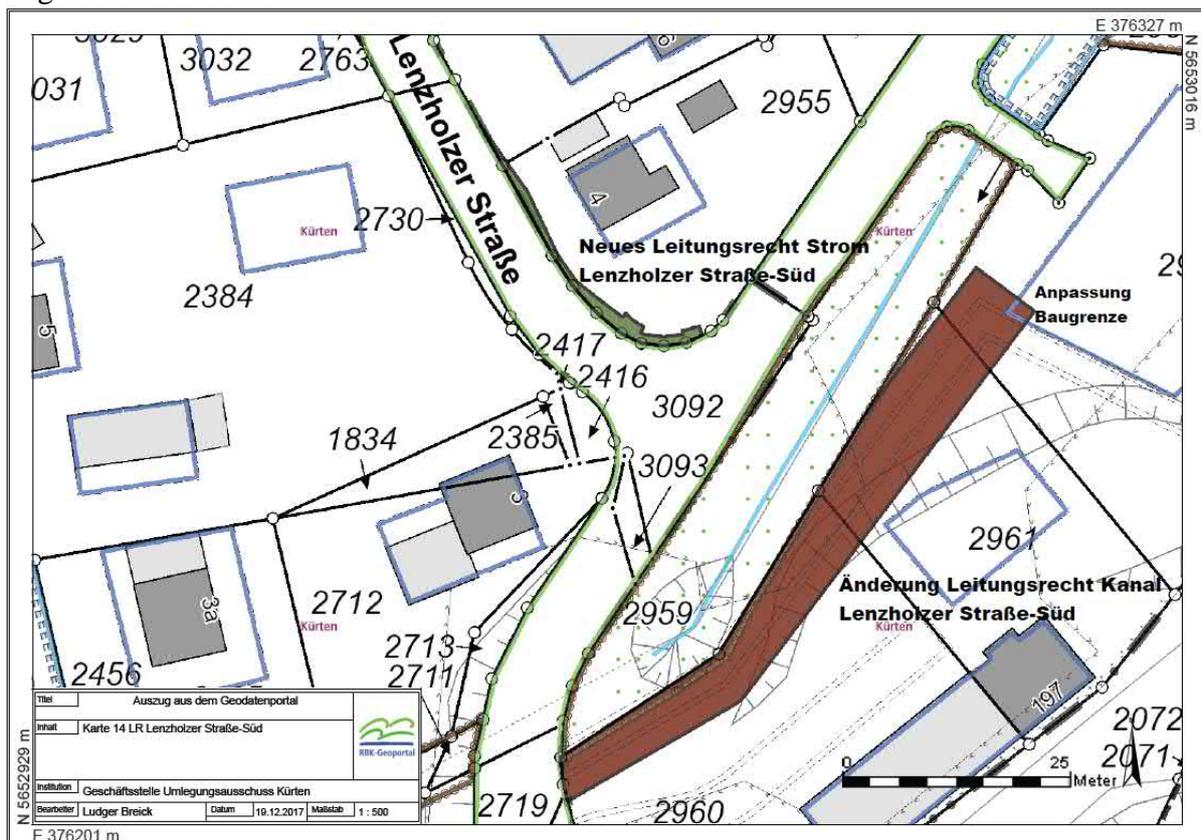


5.17 Änderung Leitungsrecht Kanal Lenzholzer Straße (Karte 14)

Nach Überprüfung der Schutzstreifen der Kanäle wurde festgestellt, dass das Leitungsrecht Kanal Lenzholzer Straße nicht ausreichend groß ist. Daher ist das festgesetzte Leitungsrecht zu ändern. In diesem Zusammenhang ist die Baugrenze anzupassen.

5.18 Neues Leitungsrecht Strom Lenzholzer Straße-Süd (Karte 14)

Nach Überprüfung der Schutzstreifen der Stromkabel wurde festgestellt, dass das Leitungsrecht Strom Lenzholzer Straße-Süd nicht ausreichend groß ist. Daher ist das festgesetzte Leitungsrecht zu ändern.

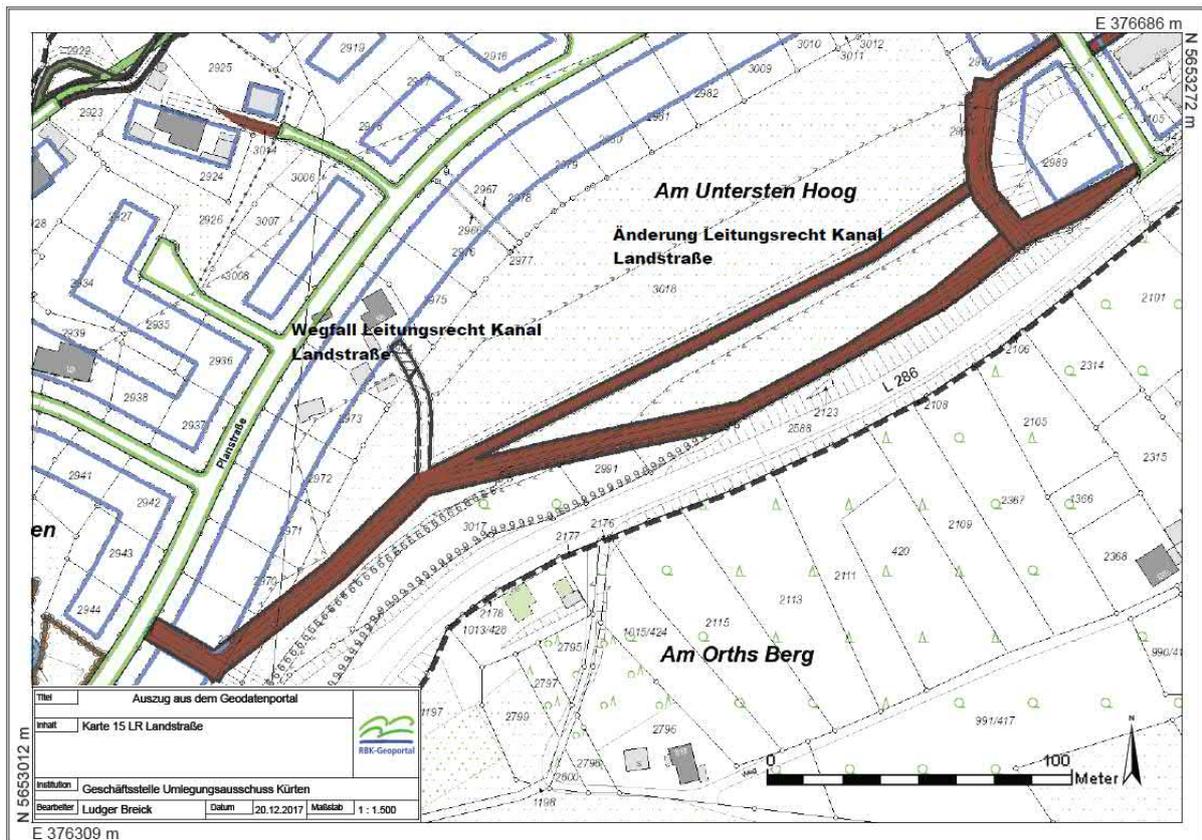


5.19 Leitungsrecht Kanal parallel zur Landstraße (Karte 15)

Nach Überprüfung der Schutzstreifen der Kanäle parallel zur L 286 wurde festgestellt, dass die Lage der Schutzstreifen nicht den festgesetzten Leitungsrechten entspricht. Somit sind die Leitungsrechte im B-Plan zu ändern.

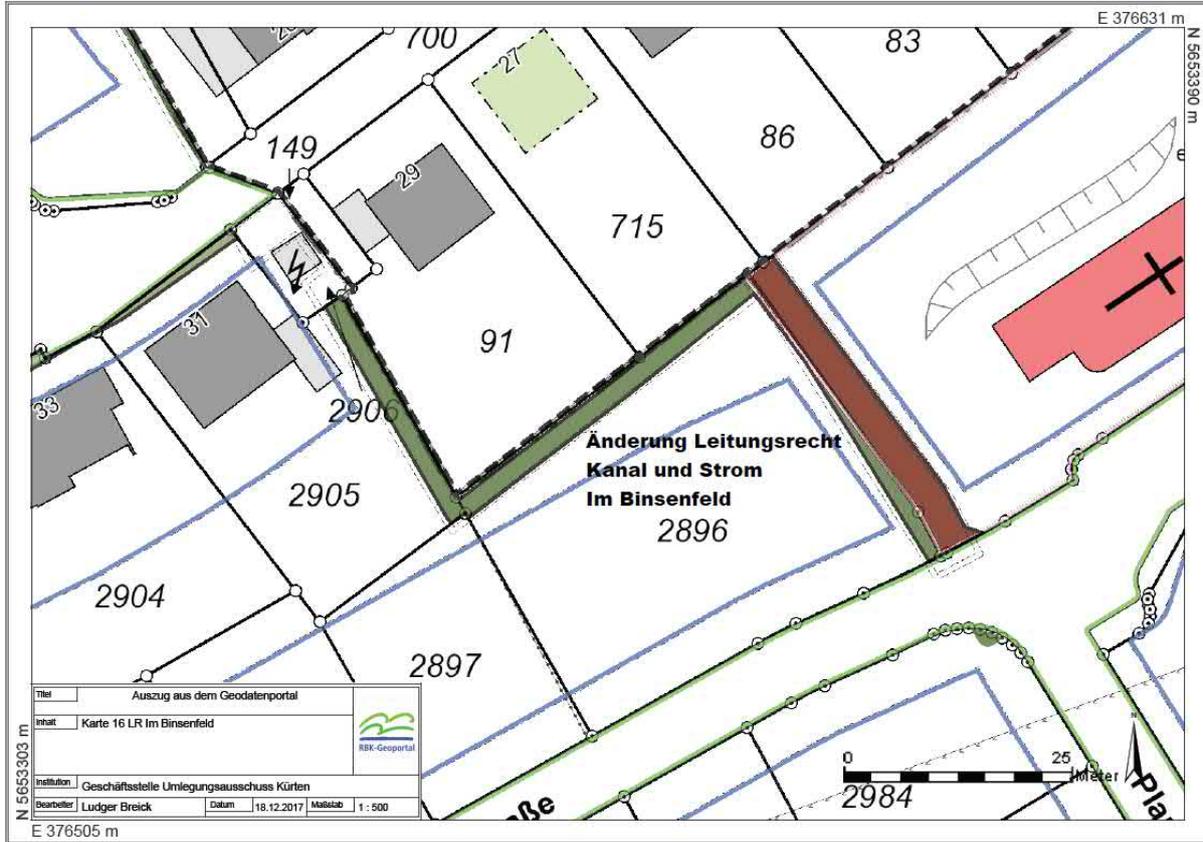
5.20 Wegfall Leitungsrecht an der Planstraße A (Karte 15)

Das Leitungsrecht für das Haus Zum Strauch 25, das zukünftig an der Planstraße A liegen wird, liegt nach der Umlegung teilweise auf dem Privatgrundstück. Daher kann das Leitungsrecht verkürzt werden.



5.21 Änderung Leitungsrecht Kanal und Strom Im Binsfeld (Karte 16)

Nach Überprüfung der Schutzstreifen der Kanalleitungen und Stromkabel nördlich der Straße Im Binsfeld/Planstraße A wurde festgestellt, dass die Leitungsrechte Kanal und Strom kleiner ausfallen. Daher können die festgesetzten Leitungsrechte reduziert werden.



6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind die Regelungen zur Geländemodellierung zu ändern, Festsetzungen zu der Dachgestaltung und der baulichen Gestaltung von Doppelhäusern treten hinzu.

6.1 Dachgestaltung

Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von den Ortsgängen müssen mindestens 1,50 m betragen. Neu aufgenommen wird, dass für untergeordnete Bauteile abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden können.

6.2 Doppelhaushälften, bauliche Gestaltung

Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes im Baugebiet werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Es wird daher festgelegt, dass die Dächer der Doppelhäuser in gleicher Dachform, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten sind. Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material auszuführen. Die Doppelhaushälften können in der Flucht um bis zu 2,00 m versetzt errichtet werden.

6.3 Geländemodellierung (Anschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern)

Aufgrund der Topographie werden im Baugebiet Anschüttungen und Abgrabungen, verbunden mit Stützmauern oder Böschungen notwendig werden. Die Festsetzung dient hier dazu, notwendige und gestalterisch sinnvolle Geländeprofilierungen zu ermöglichen, das Ortsbild und die Nachbarschaft beeinträchtigende Anlagen aber zu vermeiden. Um den Bauplatz in dem hängigen Gelände optimal nutzen zu können, sind innerhalb der Baugrenze jegliche Form Anschüttung, Abgrabung und damit verbundene Stützmauer zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind Anschüttungen, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrünen.

Außerhalb der Baugrenze können für höhere Anschüttungen mehrere Stützmauern mit einer Höhe von jeweils 1,00 m versetzt bzw. gestaffelt zugelassen werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützmauern muss mindestens 1,00 m betragen. Stützmauern sind einzugrünen. Außerhalb der Baugrenze können Anschüttungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z. B. Anschüttungen von Terrassen, mit einer Fläche von höchstens 30 m² und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

7 Hinweise

7.1 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Die Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden. Bei Kampfmittelfunden während

der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

7.2 Denkmalschutz

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.

7.3 Artenschutz

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz ist das Töten und Stören von Tieren verboten. Um diese Verbote einzuhalten, sind folgende Maßnahmen bei der Erschließung und Bebauung erforderlich.

1. Unvermeidbare Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der allgemeinen Brutzeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen.
2. Soweit sich bei der Durchführung der Arbeiten Hinweise auf Amphibien im Vorhabenbereich ergeben sind diese mittels eines Leitsystems zu schützen.
3. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

7.4 Geologie und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist aber kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert. Deshalb erfolgt eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB nicht. Eine Garantie für die Freiheit von bergbaulichen Hinterlassenschaften kann gleichwohl nicht abgegeben werden. Zwischen der Straße Zum Strauch und der Wipperfürther Straße verlaufen Schichtgrenzen der Oberen Honselschichten und Unteren Honselschichten (Tonstein und Sandstein/ Devon). Im Bereich von Schichtgrenzen ist mit einem Gesteinswechsel und oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen. Dies ist bei geplanten Gründungen in den Felsuntergrund zu berücksichtigen.

7.5 Potenzielle Überflutungsgefahr

Bei der Gemeinde Kürten liegt ein Übersichtslageplan mit Darstellung potenziell überflutungsgefährdeter / nutzungseingeschränkter Grundstücke zur Einsicht aus. Aus dieser Unterlage können geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung entnommen werden.

Kürten, 22.05.2018