

GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost), 1. Änderung und Erweiterung

Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Mai 2023

Begründung

zum Bebauungsplan 99, 1. Änderung und Erweiterung 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 ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Dorpe und grenzt im Norden an die Straße „Dorpe“, die wiederum an die Bechener Straße (L 289) und Wipperfürther Straße (L 286) anbindet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich in der Gemarkung Dürscheid, Flur 2 über die Flurstücke 1122/186, 1860 (teilweise), 1903, 1904, 1909 und 2130. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Flächen des Plangebietes werden bisher überwiegend als privates Weideland für die Hobbytierhaltung genutzt. Bis auf einen Solitärbaum im Westen, bestehen im Plangebiet keine Gehölze. Das Gelände ist nach Süden hin stark abschüssig. Der Höhenunterschied zwischen der Fahrbahn der Straße „Dorpe“ im Norden und dem niedrigsten Punkt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt ca. 12,0 m.

Die Flächen östlich des Plangebietes, entlang der Bechener Straße (L 289), werden von Gehölzstrukturen eingenommen, die jedoch außerhalb des Plangebietes liegen. Die Grundstücke entlang der Straße „Dorpe“ sowie westlich des Plangebietes sind durch aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Etwa 40 m südlich des Plangebietes verläuft die Wipperfürther Straße.

1.2 Planungsanlass

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 99 (Dorpe-Südost) wird durchgeführt, um die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern am südöstlichen Ortsrand von Dorpe zu ermöglichen. Da im Bereich Dorpe nur wenige Baugrundstücke vorhanden sind, soll mit dem Bebauungsplanverfahren ein Angebot zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte eine Bedarfsermittlung, woraus die Darstellung des Plangebiets als Wohnbauflächen resultierte. Die Fläche befindet sich zudem im Allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplans, in dem die bauliche Entwicklung vorrangig erfolgen soll.

Um die Bebaubarkeit vorzubereiten, ist die Erweiterung des bereits für die beiden Grundstücke nördlich des Plangebietes bestehenden Bebauungsplans erforderlich, da sich das Plangebiet aktuell im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 99 sah bereits eine Bebauung des jetzigen Erweiterungsgebiets vor. Nach dem damaligen frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stellte sich die Entwässerung des Plangebietes jedoch als schwierig dar. Nur für den nördlichen Teil des Plangebietes konnte über hydrogeologische

Gutachten der Nachweis erbracht werden, dass eine Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Daher wurden die Bebauungsmöglichkeiten im damaligen Verfahren auf die zwei nördlichen Baugrundstücke beschränkt.

In der Zwischenzeit wurden weitere Untersuchungen zur Versickerung von Niederschlagswasser durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass das Niederschlagswasser der neu entstehenden Versiegelungsflächen durch eine Muldenrigolenversickerung auf der südlich der geplanten Wohnbebauung angrenzenden Wiesenfläche, die ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers ist, schadlos beseitigt werden kann. Eine Erweiterung des Baugebiets ist somit nun möglich.

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-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 dem Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplans 99 (Dorpe Südost) vom 05.02.2019 zugestimmt.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans 99 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Als Ziel wurde die Errichtung von ca. sechs Einzelhäusern innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen festgelegt.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 19.01.2023 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 13.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023.

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 Erweiterung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Teil des Geltungsbereichs, der für die Wohnbebauung vorgesehen ist, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten als Wohnbaufläche dargestellt. Der für die Entwässerung des Niederschlagswassers vorgesehene südliche Teilbereich ist hingegen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit den Darstellungen des FNP. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

1.6 Landschaftsplan

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des im Landschaftsplan Kürten festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (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 im Landschaftsplan 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).

Innerhalb des LSG ist lediglich die Entwässerung des im Wohngebiet und auf den Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswassers über naturnahe Anlagen vorgesehen. Die Errichtung der Wohngebäude 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 Großteil des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist als Außenbereich zu betrachten. Demnach richtet sich die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben für den Großteil des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB.

Der für die Errichtung der Wohngebäude vorgesehene Teil des Plangebietes grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 99. Der für die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke vorgesehene Teil des Flurstücks 1904 liegt hingegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 99 und ist hier mit einer Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten ist, festgesetzt. Darüber hinaus setzt der rechtskräftige Bebauungsplan die Flächen östlich und westlich der

geplanten Stichstraße als Allgemeine Wohngebiete mit jeweils einer 14,0 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden Baufelder mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m vorgegeben. Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser und maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Wohnbebauung

Zum südlichen Ortsrand des Ortsteils ist die Errichtung von insgesamt sechs freistehenden Einfamilienhäusern mit je einem Vollgeschoss vorgesehen. In Anlehnung an die Bestandsbebauung der Ortslage soll auch die Neubebauung mit geneigtem Dach errichtet werden. Die Grundstücksgrößen bewegen sich innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche in einer Spannweite von ca. 410 bis 740 m². Die Wohngrundstücke sind günstig nach Süden ausgerichtet, so dass eine effektive solare Energienutzung möglich ist. Durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung wird der Lage am südlichen Siedlungsrand Rechnung getragen.

2.2 Erschließung

Das Baugebiet wird über eine neu zu errichtende Stichstraße an die bestehende Straße „Dorpe“ angebunden, die sowohl die äußere Anbindung zur Bechener Straße (L289) als auch zur Wipperfürther Straße (L286) herstellt. Die Stichstraße dient auch der Erschließung der beiden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücke östlich und westlich der Stichstraße. Die Planstraße wird nach Osten und Westen verlängert, um die neuen Baugrundstücke zu erschließen. Der dadurch gebildete Kreuzungsbereich ist für das Wenden der Müllabfuhr nach den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgelegt. Die Planstraße wird im Mischsystem mit einem Regelquerschnitt von 5,5 m errichtet, der den Begegnungsfall Abfallsammelfahrzeug/ PKW problemlos gewährleisten kann. Der ruhende Verkehr für die Neubebauung wird jeweils auf den Baugrundstücken untergebracht. Dabei sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Zusätzlich sind im Straßenraum insgesamt drei Besucherstellplätze 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 den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse nicht dem Kanalnetz innerhalb der Straße „Dorpe“ zugeführt werden.

Daher wurde gutachterlich untersucht, ob das Niederschlagswasser dem Untergrund vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen zugeführt werden kann. Das Ingenieurbüro TERRASYS-TEM GmbH hat aufbauend auf den bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 99 durchgeführten Untersuchungen ein neues hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dabei wurden im Plangebiet zunächst Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Flächenversickerungen

durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und der anzusetzenden maximalen Bebauungsflächen wurden die zunächst angedachten alleinigen Flächenversickerungen verworfen. Die Ermittlung der Durchlässigkeiten im oberflächennahen Bereich ergaben jedoch Werte, die nach dem Regelwerk für eine Versickerung über Muldenrigolen geeignet sind. Das Entwässerungskonzept sieht demnach vor, das auf den Wohngrundstücken sowie den Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser auf der südlich der geplanten Bebauung angrenzenden Wiesenfläche über begrünte Muldenrigolen dem Untergrund zuzuführen.

Die Muldenrigolen für die einzelnen Baugrundstücke sind unmittelbar südlich der Baugrundstücke geplant. Eine beispielhafte Berechnung der grundstücksbezogenen Mulden ergab je nach Grundstücksgröße Flächengrößen zwischen 22 m² und 41 m² sowie eine Tiefe von 0,3 m je Mulde. Das Entwässerungskonzept ist bei der Berechnung der Muldengrößen von begrünten Garagendächern sowie Pflasterflächen mit Öko-/ Sickerpflaster ausgegangen. Die Muldenrigolen-Anlage zur Entwässerung der Privatstraßenfläche ist am tiefsten Punkt des Plangebiets, im Süden der Wiese vorgesehen. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Kanal, durch das Baugebiet in die Muldenrigolen im Süden der Wiese geleitet. Die Muldengröße wird im Entwässerungskonzept mit 380 m² angegeben. Die Muldentiefe beträgt lediglich 0,15 m. Daher ist es eine Einzäunung der Mulde aus Sicherheitsgründen nicht erforderlich. Die Dimensionierung der Muldenrigole erfolgte für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis. Das Entwässerungskonzept geht davon aus, dass der Straßenbelag mit Schwarzdecke ausgeführt wird. Bei einer sachgemäßen Ausführung der Entwässerungsanlagen ist eine Gefährdung Dritter durch Überflutungen ausgeschlossen. Durch talwärts zu den Muldenrigolen für die Straßenentwässerung modellierte Wälle oder Dämme können die Unterlieger-Grundstücke im Falle von Starkregen zusätzlich geschützt werden. Die Wälle können durch geeigneten Bewuchs zusätzlich stabilisiert werden.

Die hydrogeologische Untersuchung von TERRASYSTEM hat nachgewiesen, dass das auf den im Baugebiet und den Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser problemlos innerhalb der südlich angrenzenden Wiesenfläche durch Muldenrigolen zur Versickerung gebracht werden kann. Im Vergleich zur aktuellen Situation, in der das Niederschlagswasser unkontrolliert in das Tal abläuft, findet künftig eine durch entsprechende bauliche Anlagen kontrollierte Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers statt, die eine Überschwemmung der im Tal liegenden Wohngrundstücke verhindert.

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Teilbereich für die geplante Wohnbebauung (Flurstücke 1860 und 2130) wird entsprechend des geplanten Vorhabens und in Anlehnung an die Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Wohngebietsnutzung korrespondiert mit den umgebenden Nutzungen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 99 ist für die beiden Grundstücke im Norden ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

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

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen 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 mit der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung. 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 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO ein Vollgeschose 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. 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 nördlich des Plangebiets rechtswirksamen Bebauungsplan und ermöglicht die im Neubaugebiet geplante eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit einem ausgebauten Satteldach.

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 die künftige Höhenlage der nördlich des Wohngebiets geplanten Privatstraße. Die gemäß dem Entwurf der Erschließungsplanung vorgesehenen Straßenhöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) sind in der Planzeichnung entsprechend eingetragen. 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 ein Vollgeschoss wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung der nördlich sowie westlich des Neubaugebietes 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

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Baugebiet die zulässige Bauweise auf lediglich Einzelhäuser beschränkt, um die vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch in der bereits bebauten Ortslage prägend ist, zu gewährleisten sowie der Lage am Siedlungsrand und dem südlich angrenzenden Landschaftsraum Rechnung zu tragen.

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 sechs überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. In Kombination mit der festgesetzten Bauweise (nur Einzelhäuser, vgl. Kapitel 3.3) und der Begrenzung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude (vgl. Kapitel 3.7) wird die an diesem Standort am Siedlungsrand als verträglich angesehene bauliche Dichte von maximal sechs Einfamilienhäuser begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der vorgesehenen Grundstücksteilungen, die aus den individuellen Bedürfnissen der künftigen Grundstückseigentümern resultieren, unterschiedlich groß. Sie erstrecken sich entlang der vorgesehenen Erschließungsstraße und sind im Norden des Baugebietes platziert, um die vorgesehene Orientierung der privaten Außenbereiche nach Süden hin zu forcieren. Durch die südlichen Baugrenzen wird zum Landschaftsraum eine klare Raumkante definiert, die durch die Wohnbebauung nicht überschritten werden darf. An den beiden Eckgrundstücken kragen die überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden hin etwas aus, um hier den Spielraum bei der Bauausführung zugunsten einer größeren Gartenfläche nach Süden hin zu erhöhen.

Die zur Erschließung der im Süden vorgesehenen Versickerungsanlagen von einer Bebauung freizuhalten Zuwegung (vgl. Kapitel 3.11) wurde bei der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

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 Stellung baulicher Anlagen

Um eine entlang der bestehenden Höhenlinien ausgerichtete Gebäudestellung festzulegen, wird mit Ausnahme der beiden Eckgrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Firstausrichtung zeichnerisch festgesetzt. Mit der Stellung baulicher Anlagen ist die Längsachse des Gebäudes, die bei einem Gebäude mit einem Satteldach mit der Firstrichtung identisch ist, gemeint. Gemäß Eintragung in der Planzeichnung muss der First der Neubebauung parallel zur Erschließungsstraße, also in Ost-West-Richtung, ausgerichtet werden. Neben der Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse ist die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden zur effektiven Nutzung von Solarenergie ein weiterer Beweggrund für diese Festsetzung. Zudem hat eine einheitliche Stellung der Wohngebäude einen positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild des Neubaugebietes.

Die Festsetzung betrifft nur die Hauptbaukörper, nicht jedoch Garagen und Nebenanlagen. Daher werden Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m² durch eine textliche Klarstellung von der Festsetzung ausgenommen.

3.6 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 überbaubaren Grundstücksflächen, deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen dem Straßenrand und der vorderen Baugrenze 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.

3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Gewährleistung der auf den Wohngrundstücken vorgesehene Bebauung mit jeweils einem Einfamilienhaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt. Dies 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.

Es wird jedoch je Wohngebäude eine Einliegerwohnung, für z.B. ältere Familienangehörige, zugelassen. Die Wohnfläche dieser Einliegerwohnung wird jedoch auf 45 m² begrenzt, um das eigentliche Ziel, die Besiedlungsdichte im Neubaugebiet zu begrenzen, nicht zu widersprechen.

3.8 Private Verkehrsfläche

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten Baugrundstücke wird zwischen der öffentlichen Straße „Dorpe“ und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet entsprechend der Erschließungsplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche umfasst neben der eigentlichen Fahrbahn auch erforderliche Böschungflächen, die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind. Im nördlichen Bereich entspricht die Verkehrsfläche der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsfläche. Dieser Teil des Bebauungsplans wird durch die 1. Änderung und Erweiterung überlagert. Die private Verkehrsfläche wird künftig auch die östlich und westlich angrenzenden Wohngrundstücke (Flurstücke 1908 und 2801) erschließen.

3.9 Entwässerung des Niederschlagswassers

Für die im Süden der Wiese vorgesehenen Entwässerungsanlagen zur Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine ausreichend große Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Fläche beinhaltet sowohl die zur Versickerung vorgesehenen Muldenrigole als auch die modellierten Wälle oder Dämme, die Unterlieger-Grundstücke bei Starkregen zusätzliche schützen sollen.

Für die zur Entwässerung der Baugrundstücke geplanten Muldenrigolen wird südlich der Baugrundstücke eine ebenfalls ausreichend große Fläche zum Schutz von Boden und Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Es wird ergänzend textlich festgesetzt, dass das innerhalb der Baugebiete auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in dieser Fläche in zu begrünenden Muldenrigolen zu versickern ist. Die Kombination aus der Festsetzung einer Grünfläche (vgl. Kapitel 3.10) und einer Fläche bzw. Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur ist möglich, da das Anlegen von

Muldenrigolen der direkten Rückführung des Niederschlagswassers (Wasserkreislauf) der Kompensation bzw. der Minderung des Eingriffs in den Boden dient.

3.10 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. Die Festsetzung einer Grünfläche entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie der Festsetzung im Landschaftsplan, der große Teile der Wiese als Landschaftsschutzgebiet festlegt. Zum Schutz des Landschaftsraumes und insbesondere zur Berücksichtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes werden die Errichtung von baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen sowie Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche ausgeschlossen.

3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Zugänglichkeit zu den Entwässerungsanlagen im Süden der Wiese zu gewährleisten, z.B. für Wartungsarbeiten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zwischen der privaten Verkehrsfläche und der Fläche für die Versickerung eine 4,0 m breite Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kürten sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nimmt auf diese von einer Bebauung freizuhaltende Zuwegung entsprechend Rücksicht.

Um einen Anschluss des innerhalb der Planstraße vorgesehenen Schmutzwasserkanals an das westlich angrenzende Flurstück 2677, auf dem bereits ein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen ist, zu gewährleisten, wird zwischen der privaten Verkehrsfläche und dem Flurstück 2677 eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kürten sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, festgesetzt.

Die Festsetzung dieser Flächen allein begründet noch nicht die im Bebauungsplan vorgesehenen Rechte. Vielmehr bedarf es im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren der Eintragung im Grundbuch. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird zunächst lediglich verhindert, dass diese Flächen bebaut oder anderweitig dauerhaft genutzt werden, so dass die vorgesehenen Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte später möglicherweise nicht mehr umgesetzt werden könnten.

3.12 Grünordnerische Maßnahmen

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

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

Für die geplanten Muldenrigolen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine den Anlagen angepasste Begrünung mit Stauden, Gräsern und Gehölzen festgesetzt, damit sich die Entwässerungsanlagen in das Landschaftsbild bzw. Landschaftsschutzgebiet einfügen. Die Bepflanzung muss ebenfalls der Gehölzliste des Landschaftsplans Kürten erfolgen.

3.13 Passiver Schallschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Bechener Straße und zu einem untergeordneten Teil auch der Wipperfürther Straße wurde im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung von der Firma Accon aus Köln erstellt (Stand Juni 2015). Die Untersuchung hatte auch die bereits im damaligen Bebauungsplanverfahren vorgesehene und später verworfene südliche Bebauung, die nun im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung planungsrechtlich umgesetzt wird, mit begutachtet. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsmengen auf den untersuchten Straßen nicht wesentlich geändert haben. Daher können die Ergebnisse aus der damaligen schalltechnischen Untersuchung auf das aktuelle Bebauungsplanverfahren übertragen werden.

Demnach werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Schutz der Wohnruhe und zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für die nördlich angrenzenden Wohngrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt, die sich laut der höchstrichterlichen Rechtsprechung auf eine freie Schallausbreitung beziehen. Die festgesetzten, passiven Schallschutzmaßnahmen regeln das Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt wird. Es wird festgelegt, dass durch den Verkehrslärm der Lärmpegelbereich II bzw. III zu berücksichtigen ist. Unabhängig von der akustischen Situation wird durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) der Einbau von doppelschaligen Fenstern vorgeschrieben. Dadurch werden bereits in der Regel die Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II und eingeschränkt für den Lärmpegelbereich III, der jedoch lediglich einen geringen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche im Osten tangiert, erfüllt. Des Weiteren sind Schlafräume mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen zu versehen, wenn nachts der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten wird, um die Nachtruhe zu gewährleisten. Dies ist im östlichen Teil des Neubaugebietes zu erwarten.

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher wird festgesetzt, dass auch ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen

Sachverständigen nachgewiesen wird. Dadurch erhält die Festsetzung zum Schallschutz eine gewisse Flexibilisierung, da auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude nach Westen durchaus geringere Anforderungen an den Schallschutz erwartet werden können.

Aufgrund der Entfernung zu den o.g. Lärmquellen und aus städtebaulich gestalterischen Gründen wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden, die das Plangebiet auch optisch abschirmen würden, abgesehen.

3.14 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 wurde in einem von der Dipl. Geogr. Ute Lomb erarbeiteten landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet.

Ein Teil der Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes kann innerhalb des Plangebietes durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.13) erfolgen.

Der ökologische Ausgleich kann jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Kompensation des Defizits in Höhe von 52.204 Biotopwertpunkten (nach LUDWIG) erfolgt über den gemeindlichen Flächenpool. Hier werden 10.232 m² der bereits umgesetzten Sammelausgleichsmaßnahme „An der Borner Steinbreche“ (Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 151, tw.) zugeordnet. Bei dieser vorgezogenen Kompensationsmaßnahme „An der Borner Steinbreche“ wurden die nicht standortgerechten Fichtenforste gefällt und flächige Aufforstungen mit standortgemäßen Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und Winterlinden (*Tilia cordata*) durchgeführt. Als Waldrandbepflanzung wurden Esskastanien (*Castanea sativa*), Roterle (*Alnus glutinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) verwendet.

3.15 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.

3.15.1 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. Dadurch sind auch die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen gegeben.

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.

3.15.2 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.

3.15.3 Vorgartengestaltung

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

Das Anlegen sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Durch begrünte Vorgärten können zudem Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, geschaffen bzw. erhalten und die klimatischen Auswirkungen des Neubaugebietes vermindert werden.

Der Vorgarten wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend als Fläche zwischen der privaten Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt.

3.15.4 Einfriedungen

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

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

Um eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch entlang des Fahrbahnrandes errichtete Einfriedungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen und Stützmauern zur privaten Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten müssen.

3.15.5 Stützmauern

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

Der Abstand zur privaten Verkehrsfläche muss aus demselben Grund wie bei den Einfriedungen ebenfalls mindestens 0,5 m betragen.

3.15.6 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.

3.15.7 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. Da die Wohnfläche für eine Einliegerwohnung auf maximal 45 m² begrenzt wird, wird ein weiterer Stellplatz als ausreichend angesehen.

3.16 Nachrichtliche Übernahme

Das im Süden im Landschaftsplan festgelegte Landschaftsschutzgebiet „LSG-Oestliche Pafrather Kalkmulde um Dürscheid“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, da es sich bei der Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten um eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung handelt.

3.17 Hinweise

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

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

Dabei handelt es sich um Hinweise

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

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

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Umweltprüfung

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

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

4.2 Artenschutz

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

Es konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) im Sinne des § 44 BNatSchG durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 99 (Dorpe-Südost) nicht ausgelöst werden.

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

4.3 Archäologie

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens auf konkrete Überreste bergbaulicher Nutzung an der östlichen Plangebietsgrenze hingewiesen. Hierbei handelt es sich vermutlich um eine Halde der neuzeitlichen Grube Luther, die ein vermutetes Bodendenkmal darstellt. Die Abgrenzung dieser Verdachtsfläche ist anhand des Reliefs sehr gut erkennbar. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geht davon aus, dass sich innerhalb der Verdachtsfläche bedeutende Bodendenkmalsubstanz befindet, die bei einer Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Archäologische Kulturgüter gehören zu den Belangen des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Nach Rücksprache mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde daher die im Vorentwurf des Bebauungsplans festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Osten soweit zurückgenommen, so dass die archäologische Verdachtsfläche nicht durch bauliche Hauptanlagen überbaut werden kann. Eine Gartennutzung sowie die Errichtung von Nebenanlagen sind aufgrund des üblicherweise geringen Bodeneingriffs aus Sicht des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unbedenklich.

4.4 Ver- und Entsorgung/ Löschwasserversorgung

Die Entwässerung des auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist im Kapitel 2.3 beschrieben.

Die häuslichen Abwässer werden über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal über die Planstraße und über das westlich angrenzende Flurstück 2677 dem bestehenden Kanal innerhalb der Straße „Dorpe“ zugeführt. Auf dem Flurstück 2677 besteht bereits ein im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Fern-/ Nahwärme und Telekommunikation erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen innerhalb der Straße „Dorpe“.

Die zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke herzustellende Straße verbleibt im Privateigentum. Die Vorgaben für die Ausführung der Privatstraße werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz des Gemeindewasserwerks Kürten kann über den Unterflurhydranten Nr. 22 eine Löschwasserentnahmemenge von rund 61,2 m³ pro Stunde (= ca. 1.020 Liter pro Minute) für die Dauer von zwei Stunden vorgehalten werden, wenn im vorgeschalteten Versorgungsnetz ein störungsfreier Betrieb gegeben ist und eine Gleichzeitigkeit von weiteren Löschwasserentnahmen/ Großentnahmen nicht vorliegt. Damit ist die Löschwasserversorgung des Neubaugebietes sichergestellt.

5 Fachgutachten

ACCON KÖLN GMBH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 der Gemeinde Kürten. Köln, Juni 2015.

DIPL. GEOGR. UTE LOMB: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Gemeinde Kürten, Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost), 1. Änderung und Erweiterung. Bonn, Dezember 2022.

DIPL. GEOGR. UTE LOMB: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Gemeinde Kürten, Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost), 1. Änderung und Erweiterung. Bonn, Oktober 2022.

TERRASYSTEM GMBH: Versickerung von Niederschlagswasser, Dorpe-Südost in 51515 Kürten. Lindlar, Dezember 2022.