GEMEINDE KÜRTEN

Entwurfsbegründung zur Ergänzungssatzung zur vorhandenen Ortslage Bechen- Süd

Mai 1999

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs.8 BauGB vom 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zur Ortslagensatzung Bechen- Süd gem. §34 (4) S.1 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage)

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortslage Bechen; es ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzung geprägt und wird östlich durch Lagerflächen für einen bau- und handwerkermarkt begrenzt. Der Verlauf der Grenze der "Ergänzungssatzung" gem. § 34 (4) S.1 Nr.3 BauGB orientiert sich an den gegenüberliegenden Wohngebäuden und den südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen. Innerhalb der Abgrenzung wird die Bebauung der Grundstücke innerhalb eines Baufensters ermöglicht und somit der Ortsrand durch zwei sich gegenüberliegenden Gebäuden abschließend definiert.

Gem. § 34 (4) S.1 Nr.3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 besteht die Möglichkeit, durch die Aufstellung einer Eränzungssatzung Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslagen einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.
Da diese gesetzliche Vorgabe erfüllt wird und die bestehende Infrastruktur genutzt werden kann, wird zur Errichtung von max. 1 Gebäude eine Ergänzungssatzung erstellt. Auf ihnen ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.
Der gesamte Satzungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten als Mischbaufläche dargestellt.

II. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz, die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an die Kanalisation der Gemeinde Kürten sicherzustellen.
Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhälnisse ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden.
Die Versickerung erfolgt nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV-Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV).

III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei den einbezogenen Außenbereichsflächen handelt es sich um private Grünflächen. Gemäß § 1a BauGB ist der Ausgleich für die durch Errichtung von Gebäuden verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen.
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur Ortslagensatzung Bechen- Süd regelt den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belange. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im

Änderungsbereich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden in diesem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, der Anlage des Planwerkes ist. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kürten und den Grundstückseigentümern geregelt. Die Untere Landschaftsbehörde beim Rheinisch Bergischen Kreis hat dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Schreiben vom ... zugestimmt.

V. Inhalt der Planung

Die Ortslagensatzung Bechen- Süd besteht aus einem Satzungstext, textlichen Festsetzungen und einer Planzeichnung. Ihnen ist eine Begründung sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigefügt.

VI. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In der Satzung wird ein Baufenster festgesetzt, das nicht überschritten werden darf. Dies geschieht vor dem Hintergrund, eine für den Ortsrand angepaßte Bebauung sicherzustellen und den vorhandenen erhaltenswerten Obstbaum zu erhalten. Gleichzeitig wird durch die Definition des Baufenster die Anzahl der Gebäude definiert.
Der Satzungstext enthält gem. §9 BauGB Pflanzvorgaben für die Gartengestaltung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen, um die mit der Errichtung des Wohngebäudes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise auszugleichen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Satzung enthält Festsetzungen bezüglich der maximalen Firsthöhe von 9,5 Metern über dem natürlichen Gelände. Die umliegende Nutzung ist in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorhanden. Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Gebäudehöhe orientiert sich für dieses Plangebiet insgesamt an dem Bebauungsmaßstab der angrenzenden Bebauung.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert. Um eine gewisse Entwicklung und individuellen Planungsspielraum zu belassen, sind die Bautiefen so bemessen, daß Gebäudeversätze möglich sind.

Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind nur für einzelne Bauteile zulässig, wenn diese in einer gewissen Relation (1/3) zum Hauptbaukörper stehen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und oberirdische bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, als Ausnahme zulässig, wenn sie 30 cbm umbauten Raum insgesamt nicht überschreiten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

   Im Satzungsgebiet wird das Satteldach sowie das Pultdach festgeschrieben. Damit wird sowohl einer bereits eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Im übrigen sind die Dachneigungen so bemessen, daß über die Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen für Garagendächer und Dachgauben sind für die Gestaltung des Gebietes von untergeordneter Bedeutung und deshalb zulässig.

2. Dachgauben

   Durch die Ausbildung von Dachgauben mit Schlepp- oder Satteldach und einem Mindestabstand von 1,0 m von den Außenkanten Mauerwerk soll erreicht werden, daß die Dachgauben als gliederndes Element in der Dachlandschaft erscheinen.

3. Mülltonnen

   Für die Aufstellung von Mülltonnen erfolgen Festsetzungen über eine sichtgeschützte Aufstellung, damit sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht eingesehen und somit störende Auswirkungen auf die Umgebung und das Ortsbild verhindert werden können.

4. Einfriedungen

   Für die Einfriedungen werden eine Materialauswahl und Maximalhöhen - unterschieden nach festen und lebenden Einfriedungen - angegeben. Diese Festsetzung erfolgt mit der Begründung, Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen und die Verwendung von ortsfremden Materialien auszuschließen. Mit Hilfe der Hecken bis maximal 2,0 m können die Frei- und Gartenräume gegliedert werden, ohne die Gesamtgestaltung zu gefährden.

VI. Verfahren

Der Planungs- und Verkehrsausschuß des Rates der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 05.05.1998 dem Antrag auf Aufstellung einer Ortslagensatzung Bechen- Süd gem. § 34 (4) BauGB beschlossen.
In der Zeit vom 16.11.1998 bis 14.12.1998 ist die Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Während dieser Zeit sind die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt worden. Mit Schreiben vom 04.11.1998 sind die Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kürten, den 25. August 1999