GEMEINDE KÜRTEN

Begründung zur Ergänzungssatzung zur vorhandenen Ortslage Dürscheid- Steintor

Januar 1999

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs.8 BauGB vom 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zur Ortslagensatzung Dürscheid Steintor 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

Der Ortsteil Dürscheid-Steintor liegt südöstlich des Zentrums von Dürscheid; er ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzung geprägt und stellt sich als zusammmenhängender Ortsteil dar. Der Verlauf der Grenze der "Ergänzungssatzung" gem. § 34 (4) S.1 Nr.3 BauGB orientiert sich an den vorhandenen Wohngebäuden und den südlichen Grundstücksgrenzen. Innerhalb der Abgrenzung wird die Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe ermöglicht und gleichzeitig der Ortsrand definiert.

Gem. § 34 (4) S.1 Nr.3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 besteht die Möglichkeit, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung 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 im Süden zur Errichtung von max. 5 Gebäuden eine Ergänzungssatzung erstellt. Auf ihnen ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.
Der gesamte Satzungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten als Wohnbaufläche 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 des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV-Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), über die belebte Bodenzone in Versickerungsmulden.

III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei den einbezogenen Außenbereichsflächen handelt es sich um private Grünflächen. Gemäß § 1a BauGB ist der Ausgleich für die durch Errichtung von Wohngebäuden verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur Ortslagensatzung Dürscheid-Steintor 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 Bebauungsplanes 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 der Ortslagensatzung mit Schreiben vom 24.06.1998 zugestimmt.

IV. Erschließung

Nach Abstimmung mit dem Rheinischen Sraßenbauamt Gummersbach kann einer Anbindung an die L298 lediglich unter Auflagen zugestimmt werden. Die Erschließung des künftigen Satzungsbereiches darf nur über eine einzige Zufahrt erfolgen. Auf den Grundstücken müssen Wendeplätze vorgesehen sein um ein Rückwärtsfahren auf die L298 zu vermeiden. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich in dem dafür im Plan festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrt. Ebenso sind die für die Ausfahrt vorgesehenen Sichtdreiecke einzuhalten.Alternativ ist eine Zufahrt an die einzelnen Grundstücke über die angrenzenden Bauflächen an die Straße Steintor möglich.

V. Inhalt der Planung

Die Ortslagensatzung Dürscheid-Steintor 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 werden Baufenster festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, eine für den Ortsrand angepaßte Bebauung und einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft hin zu schaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der Baufenster die Anzahl der Gebäude definiert und somit die Ausnutzung der Baugrundstücke an die vorhandene Bebauung angepaßt.
Der Satzungstext enthält gem. §9 BauGB Pflanzvorgaben für die Gartengestaltung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen, um die mit der Errichtung der Wohngebäude 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 überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. 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. Dadurch ist sichergestellt, daß sich der Wohngebietscharakter nicht verändert.

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. Doppelhäuser

Durch die Festlegung einer einheitlichen Gestaltung bei Doppelhäusern in den Punkten Fassade, Dacheindeckung und Dachneigung soll eine harmonische Einfügung dieser Gebäude in die Siedlung erreicht werden.

4. 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.

5. 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

Die gesetzlichen Grundlagen haben sich mit der Einführung des Baugesetzbuches 1998 dahingehend geändert, daß die Inhalte des BauGB- MaßnahmenG weitestgehend in das BauGB eingebunden worden sind. Nach der neuen Gesetzeslage ist nicht nur die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in eine vorhandene Satzung möglich, sondern die alleinige Aufstellung einer sogenannten "Ergänzungssatzung" für Außenbereichsflächen.

Der Planungs- und Verkehrsausschuß des Rates der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 19.11.1997 dem Antrag auf Aufstellung einer Ortslagensatzung Dürscheid-Steintor gem. § 34 (4) BauGB zugestimmt.
In der Zeit vom 25.05.1998 bis 26.06.1998 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 14.05.1998 sind die Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken von Seiten der Träger öffentlicher Belange und von Seiten der Bürger führt lediglich zu geringfügigen Veränderungen der Satzung. Deshalb fand in der Zeit vom 26.101998 bis zum 13.11.1998 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß §3 (3) in Verbindung mit §13 BauGB der betroffenen Träger und Bürger statt.

Kürten, den 6. Januar 1999