GEMEINDE KÜRTEN

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Offermannsberg

Begründung

Stand: Februar 2011

BEGRÜNDUNG

gemäß § 34 (5) BauGB vom 23.09.2004 in der zur Zeit gültigen Fassung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Offermannsberg.

I. Ziel und Zweck der Planung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Offermannsberg wird aufgestellt, um den Ortsteil klarstellend zu fassen und Flächen nördlich der Straße „Offermannsberg“ in den Innenbereich einzubeziehen um hier die Abrundung der Ortslage durch eine maßvolle Bebauung zu erreichen.

Die städtebaulichen Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung sind gegeben, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufgrund der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten gewährleistet ist. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen.

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt im Landschaftsschutzgebiet. Nach § 29 Abs. 4 LG NRW treten die Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplans mit Inkrafttreten einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB nicht widersprochen hat.

Der Satzungsbereich liegt im unmittelbaren Nahbereich einer Navigationsanlage der Deutschen Flugsicherung. Um hier eine Gefährdung der Anlage auszuschließen wird die zulässige Firsthöhe auf 274 m ü NN festgesetzt und an der Nordseite der Gebäude werden metallische Dacheindeckungen ausgeschlossen. Der Einsatz von Turmdrehkränen für die Errichtung der Gebäude ist nicht möglich, da die horizontalen Ausleger zu Störungen führen können. Einem Einsatz von Mobilkränen kann gegebenenfalls zugestimmt werden, solange diese ohne horizontalen Querausleger eingesetzt werden.

Gemäß § 34 (6) BauGB erfolgt die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Ein Umweltbericht mit Monitoring ist im Rahmen von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen nicht erforderlich.

II. Inhalt des Planes

In der Planzeichnung ist der Innenbereich auf einer Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vom Außenbereich abgegrenzt. Die Grenze verläuft entlang der vorhandenen Bebauung und der Kreisstrasse.

Nördlich der Strasse „Offermannsberg“ (K30) wird eine Fläche in den Innenbereich einbezogen, da sie durch die umgebende Bebauung entsprechend geprägt ist. Um hier ein maßvolle, ortstypische Bebauung zu erreichen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die maximale Firsthöhe ist auf 274 m ü.NN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Verwendung metallischer Dacheindeckungen ist an der Nordseite der Gebäude nicht zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf mindestens 500 qm festgesetzt, um den dörflichen Charakter der Ortslage zu bewahren.
Die weitere Beurteilung der Bauvorhaben wird auf der Grundlage von § 34 (1 und 2) BauGB im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Im Ergänzungsbereich befinden sich entlang der Strasse mehrere Spitz- bzw. Bergahorne, die für das Ortsbild von Bedeutung sind und deshalb zum Erhalt festgesetzt werden. Auf die Festsetzung eines Baumes im Bereich des Kreuzungsbereiches der Strassen „Offermannsberg“ wird verzichtet, um hier ggf. eine Zufahrt für eine innere Erschließung der Baugrundstücke realisieren zu können.

Die Realisierung der Bebauung knüpft sich gemäß § 34 BauGB sowohl im Bereich der Klarstellungs- als auch der Ergänzungssatzung an die Bedingung, dass die Erschließung der in Frage stehenden Flächen gesichert ist. Dies betrifft insbesondere den Ausbauzustand der Verkehrserschließung sowie

die Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur. Beides ist im vorliegenden Falle gegeben. Die Details sind im Bauantragsverfahren zu klären.

Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

Da die Ergänzungssatzung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der u. a. die Eingriffe bewertet und geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt.

Aufgrund des zu erwartenden Eingriffsumfangs kann der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes der Ergänzungssatzung erfolgen, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die benötigten Flächen werden von der Gemeinde Kürten in Form einer Sammelausgleichsmaßnahme gegen Kostenerstattung zur Verfügung gestellt. Die Satzung enthält eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung.

Bzgl. der detaillierten Bewertung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der Beschreibung und Begründung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Niederschlagswasserbehandlung

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 Verhältnisse im Ergänzungsbereich wurde ein Gutachten erstellt, in dem nachgewiesen wird, dass das Niederschlagswasser im Ergänzungsbereich auf dem Grundstück/ den Grundstücken versickert werden kann, d.h. dass eine dem Gesetz entsprechende Behandlung des Niederschlagswassers möglich ist. Die Details sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Hinweise

Im Satzungsbereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Bei Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen ist die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung zu beantragen.
Der Satzungstext enthält allgemeine Hinweise zum Verhalten bei eventuellen Bodenfunden oder bei Verdacht auf Kampfmittelfunde.

Kürten, den 27.01.2011