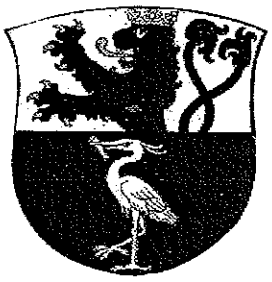
Gemeinde Kürten



Begründung zur
Außenbereichssatzung Altendahl

Februar 2002

Begründung

zur Außenbereichssatzung Altendahl gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

1 Ausgangsituation

Die Ortslage Altendahl liegt zwischen Biesfeld und Eichhof und westlich von Ahlendung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist der Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nordöstlichen Bereich der Ortslage ist eine Teilfläche eines bereits bebauten Grundstücks als Waldfläche dargestellt. Die Ortslage Altendahl liegt komplett im Landschaftsschutzgebiet.

Der Siedlungsbereich ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei weitgehend um freistehende Einfamilienhäuser, die je nach Ausnutzung der Topografie überwiegend eingeschossig mit Dachgeschoss gebaut sind. Landwirtschaftliche Betriebe bestehen hier nicht. Am westlichen Rand der Ortslage sind Flächen für Kleintierhaltung zur Aufzucht von Enten und Gänsen vorhanden. Dieser Bereich sowie eine bestehende Scheune werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

2 Anlass und Ziel der Planung

Da in der Ortslage Altendahl Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und innerhalb der Siedlung noch einzelne Baulücken bestehen, soll mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

Da die Siedlung nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, sind die gesetzlichen Vorgaben für eine Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gegeben. Im Geltungsbereich der Satzung kann Wohnzwekken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, so dass eine Genehmigung von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB unter der Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert ist, erfolgen kann.

3 Geltungsbereich der Satzung

Die Abgrenzung umfasst den vorhandenen Siedlungsbereich, eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des vorhandenen bebauten

Bereiches wird nicht begünstigt. Die Abgrenzung begründet sich durch topografische, landschaftliche und bauliche Gegebenheiten. Im Bereich nordwestlich der Erschließungsstraße steigt hinter der bestehenden Bebauung das Gelände sehr steil an, im südöstlichen Abschnitt der Siedlung fällt das Gebiet nach einer Hangkante in ein flaches Tal ab. In diesem Tal steht sumpfiger Boden an und ist von kleinen Fließgewässern durchzogen. Der nördliche Bereich von Altendahl ist durch eine steile, mit Bäumen bestandene Hangkante gekennzeichnet. Das Gebäude auf Flurstück Nr. 1125 ist nicht mehr im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich Altendahl zu sehen und wird daher nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Da die vorhandene Scheune nicht Wohnzwecken dient, ist diese ebenfalls nicht im Bereich der Satzung enthalten.

4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Des Weiteren werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB überdie Art und das Maß der baulichen Nutzung getroffen, um das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild, wie unter Pkt. 1 beschrieben, zu bewahren. Somit werden nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und einem Vollgeschoss zugelassen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 entspricht weitgehend dem Baubestand.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Siedlung ist über die Straße „Ahlendung" an die Landesstraße L 286 angebunden. Die Ortslage selbst ist durch die vorhandene Straße „Altendahl" erschlossen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Versorgung mit Löschwasser für die Wohnbebauung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der an die örtliche Kläranlage Grundermühle angeschlossen ist.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz 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, falls dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils dafür in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren kann im Einzelfall die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens erforderlich werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat dann nach den Vorgaben des Gutachtens sowie nach dem ATV-Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

Bei Baumaßnahmen sind vor Beginn der Erdarbeiten die Lagepläne vorhandener Versorgungsanlagen einzuholen und die Maßnahmen mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Da die Ortslage Altendahl insgesamt im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist im Bauantragsverfahren gemäß § 69 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes zu beantragen.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind diese gemäß der §§ 8 und 8a BNatSchG auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauherrn im Bauantragsverfahren zu erbringen.

7 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich der Satzung ist derzeit nichts bekannt.

Bezirksregierung Köln 7

gehört zur Verfügung
vom 18.10.2002
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag