GEMEINDE KÜRTEN

Außenbereichssatzung Dürscheider Hütte

Begründung

Stand: Oktober 2007

—

BEGRÜNDUNG

gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) zur Außenbereichssatzung Dürscheider Hütte.

1. Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung

Die Ortslage Dürscheider Hütte liegt südlich des Ortsteils Dürscheid und östlich der L 298. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist der Siedlungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine landwirtschaftliche Hofstelle ist in der Ortslage allerdings nicht vorhanden. Es sind insgesamt 5 Wohngebäude realisiert. Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind demnach erfüllt, da der Siedlungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll im wesentlichen das Ziel erreicht werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zweckdienliche Nutzung des Wohngebäudes Dürscheider Hütte 2 zu schaffen. Außerdem soll der Ortsteil klarstellend gefasst werden. Dadurch entsteht noch eine Baumöglichkeit am östlichen Rand der Siedlung.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umgrenzt den Siedlungsbereich eng. Innerhalb der Außenbereichssatzung kann Wohnzwecken 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 nach § 35 (2) BauGB erfolgen kann, wenn auch die Erschließung gesichert ist.

Neben der Festsetzung des Geltungsbereiches sind zum Erhalt des vorhandenen Siedlungsbildes mit seiner aufgelockerten Baustruktur und zur Minimierung des Verkehrsaufkommens einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB getroffen worden: Demnach sind nur Einzelhäuser gestattet, in denen maximal 2 bzw. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Der Bereich, in dem maximal 3 Wohnungen zulässig sind, liegt im Norden des Plangebietes, dort wo das bestehende Wohngebäude mit 3 Wohnungen realisiert ist.

Eine Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt, da die Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich sind und für die kleine Ortslage eine differenzierte Regelung dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung widersprochen hätte. Die Berechnung der Grundflächenzahl richtet sich nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Da die Siedlungsflächen jedoch eng umgrenzt sind, ist davon auszugehen, dass durch diese Vorgabe und die übrigen Festsetzungen der Satzung (insb. nur Einzelhäuser zulässig) keine negativen Entwicklungen bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Die Höhe der Baukörper stellt sich im Moment unterschiedlich dar. Während zwei Gebäude mit 2 Vollgeschossen realisiert wurden, sind die übrigen Baukörper eingeschossig ausgeführt. Im Sinne der Gleichbehandlung und um gewisse Entwicklungsmöglichkeiten in der Bauhöhe auch für die bestehende Bebauung einzuräumen, werden als Planung maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Fläche zwischen der bestehenden Erschließungsstraße mit angrenzenden Parkplätzen und der Bebauung im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt, um dieses orts- und landschaftsbildprägende Element zu schützen. Selbstverständlich bleiben die vorhandenen Zufahrten, Zuwege, o.ä. zulässig.

Zur Klarstellung wurde der Teil des Flurstückes, der vom Dürschbach durchflossen wird und innerhalb der Satzung liegt, nachrichtlich als Wasserfläche in die Planzeichnung übernommen. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Flurgrenze der Bachtrasse wird der in der „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein- Westfalen“ benannte Mindestabstand von 5 Metern eingehalten.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bittet um Aufnahme eines Hinweises für den Fall, dass unerwartet Bodendenkmale gefunden werden.

—

2. Erschließung

Die Siedlung Dürscheider Hütte ist über die Dürschtalstraße (L 298) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Weitere Zufahrten auf die L298 werden vom Landesbetrieb Straßen NRW nicht zugelassen.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit an diesem Knotenpunkt werden die vom Landesbetrieb Straßen NRW vorgegebenen Sichtfelder nach § 27 Straßen- und Wegegesetz NW nachrichtlich übernommen. Es wird geregelt, dass hier keine baulichen Anlagen (z.B. auch Einfriedungen) und sichtstörender Bewuchs zulässig sind. Die derzeit störende Einfriedung hat der Straßenbaulastträger über das entsprechende Fachrecht zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

Die innere Erschließung erfolgt über die bestehende, private Zufahrt innerhalb der Ortslage. Wegerechte der Anlieger werden von der Satzung nicht berührt.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

Die öffentliche Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) ist ebenfalls gewährleistet bzw. wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur Dürscheider Hütte 2 geklärt.

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. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV - Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

Zur Koordinierung von Erschließungsmaßnahmen sollten Beginn und Ablauf im eigenen Interesse der Bauherren rechtzeitig mit der Gemeinde Kürten und den Versorgungsträgern abgestimmt werden. Spätestens vor Beginn der Erdarbeiten sollten zudem detaillierte Lagepläne vorhandener Versorgungsanlagen eingeholt werden.

3. Umweltbelange

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. 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 Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Ortslage Dürscheider Hütte liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Dieser Umstand wurde zur Information der Bauherren nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei Bauanträgen ist demnach eine Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz Nordrhein- Westfalen von den Festsetzungen des Landschaftsplanes zu beantragen. Hierzu ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzulegen.

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Rheinisch- Bergischen Kreis weist darauf hin, dass im Bereich des Hauses Dürscheider Hütte 5 eine Altlastenverdachtsfläche besteht. Diesem Hinweis wird in der Planzeichnung durch eine Umgrenzung der betreffenden Fläche entsprochen. Der Hinweis geht auf die an dieser Stelle ehemals vorhandene Erz- Hütte zurück. Weitergehender Untersuchungsbedarf nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ergibt sich im Falle eines erdeingreifenden Vorhabens. Die Vorgehensweise wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bittet einen Hinweis aufzunehmen, in dem die Vorgehensweise geregelt ist, falls unerwartet Kampfmittel gefunden werden sollten.

Kürten, den