Ergänzungssatzung der Stadt Overath für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kram

Begründung

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Es ist beantragt, eine Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 3 Baugesetzbuch aufzustellen, um eine Bebauung zu ermöglichen. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche im Osten kann die Ortslage Overath-Kram arrondiert und zur freien Landschaft hin abgerundet werden.

Mit der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 Baugesetzbuch wird für den Bereich Overath-Kram die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich neu festgelegt und die bauliche Entwicklung abschließend geregelt.

2. Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt folgende Fläche:

Gemarkung Heiliger, Flur 21
Flurstücksnummer 387, Teilfläche daraus

Die Grenzen des Planbereiches sind im Plan durch eine schwarze gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" dar. Nach gängiger Rechtsprechung ist es nicht erforderlich, eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Voraussetzung ist, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Auch die Ziele der Raumordnung sind dabei zu beachten.
Der Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahre 1980. Die damals angestrebten Dauerkleingärten haben sich hier nicht angesiedelt. Statt dessen hat sich hier in der Nachbarschaft des Holzhandels Rottländer Wohnbebauung entwickelt. Die Satzung trägt daher nur den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung. Die Einbeziehung der einzelnen Außenbereichsfläche wird die Ortslage sinnvoll abrunden und eine Bebauung ermöglichen.
Laut Landschaftsplan Südkreis ist das Grundstück als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

4. Räumlich strukturelle Situation

Die Umgebungsbebauung wird bereits als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bewertet und besitzt somit Innenbereichsqualität. Die Bebauung vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit und besteht – außer dem Holzhandel Rottländer - aus Wohnbebauung. In der Vergangenheit wurden Baugesuche bereits gemäß § 34 BauGB beurteilt.
Voraussetzung des § 34 (4) Nr. 3 BauGB für die Zulässigkeit der zur Abrundung der Ortslage einbezogenen Außenbereichsflächen ist, das diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dies ist nach Auffassung der Stadt Overath gegeben.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen besteht gemäß § 34 (4) Nr. 5 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB zu treffen. Im Übrigen müssen sich

neue Vorhaben gemäß den allgemeinen Anforderungen des § 34 BauGB in die vorhandene prägende Bebauung einfügen.

Um eine maßvolle städtebauliche Entwicklung und einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft gewährleisten zu können, werden für den Ergänzungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB,

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Die weitergehende städtebauliche Entwicklung der Ortslage sollte daher – insbesondere im Randbereich - entsprechend gelenkt werden. Aus diesem Grunde wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung zum Beispiel durch Versiegelung, Stellplätze oder Nebenanlagen wird nicht zulässig sein.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Zur Sicherstellung eines möglichst sorgsamen Umgangs mit Natur und Landschaft wurden als Konsequenz des landschaftspflegerischen Fachbeitrags Schutzmaßnahmen für Gehölze, Boden und Wasser festgesetzt. Der schonende Umgang mit dem Oberboden sowie ein begrenzter Versiegelungsgrad sind städtebaulich relevante Planungsziele.
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag sieht zum Ausgleich der geplanten Bebauung die Anpflanzung einer Baumhecke am künftigen Ortsrand und zwei Ausgleichsmaßnahmen entlang des nahegelegenen Rebergerbaches vor.
Die Durchführung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen externen Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern gesichert.

5.3 Zu Baugrund und Wasser

Wegen des im Untersuchungsraum befindlichen Bachlaufes, welcher in die Aggeraue einfließt, ist im Gründungsbereich des Plangebietes mit Wassereinfluss zu rechnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes können im oberflächennahen Untergrund setzungsempfindliche Schluffe und Torfe vorkommen, die ggf. besondere Maßnahmen bei der Gründung verlangen.

6. Erschließung

Wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist die gesicherte Erschließung. Dazu zählt in erster Linie die verkehrliche und wassertechnische Erschließung. Das Grundstück grenzt im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche „An der Brücke“ an. Die wassertechnische Erschließung ist möglich, die verkehrstechnische gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche entsprechend dem Arbeitsblatt A138 der Abwassertechnischen Vereinigung zur Versickerung zu bringen. Dazu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Nachweis der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf dem Grundstück obliegt gem. § 51 a Abs. 2 LWG NRW dem Bauherren und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Overath, den 26.09.2013

....

Bürgermeister Ratsmitglied