1 | Planungsanlass und Zielsetzung der Planung

Auf Wunsch der Grundstückeigentümer, die Grenzziehung zwischen Außenbereich und bebauten Flächen neu zu regeln, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit einzelner Flächen geschaffen werden, die bisher als Außenbereichsflächen eingestuft worden sind.

Die Grundstücke grenzen im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 –Overath-Marialinden, Süd I- und im Westen mittelbar an die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 –Overath-Marialinden, West. Durch die vorhanden Straßenrandbebauung angrenzend, als auch gegenüber sind die Flächen entsprechend vorgeprägt.

Mit der Einbeziehung der Flächen kann der Ortsteil städtebaulich sinnvoll arrondiert und zur freien Landschaft maßvoll abgerundet werden.

2 | Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches ‚Pilgerstrasse' liegt das Grundstück der Gemarkung Heiliger, Flur 9, Flurstück 59. Innerhalb des Geltungsbereiches des Ausgleichplans 1 liegen Teile aus Flurstück 128 der Gemarkung Heiliger, Flur 24.

Die Grenzen des Geltungsbereiche sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3 | Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Region Köln verzichtet auf eine Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich. Dies soll jedoch keine Bauleitplanung verhindern, wenn diese der angemessenen Entwicklung des Ortes dient. Mit einer geringfügigen Erweiterung der Ortschaft (3-4 Baugrundstücke) wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung somit Rechnung getragen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Unmittelbar angrenzend werden Wohnbauflächen

dargestellt. Nach gängiger Rechtsprechung ist es nicht erforderlich, dass eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 aus dem FNP zu entwickeln ist. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist allerdings die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Da der FNP parzellenunscharf darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

3.3 Wasserrechtliche Bestimmungen
Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Naafbachtalsperre, Schutzzone IIb. Das gesamte anfallende Abwasser ist über einen Kanal fortzuführen und in einer Abwasseranlage zu behandeln.

3.4 Landschaftsschutz
Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplan Südkreis.

4 | Räumliche und strukturelle Situation

Die Flächen grenzen unmittelbar an den Siedlungskörper der Ortschaft Marialinden. Sie liegen in ca. 1 km Entfernung zum Ortszentrum mit Geschäften für den täglichen Bedarf, kirchlichen Einrichtungen, Kindergarten und Schule.

5 | Einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

Grundsätzlich müssen sich Vorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung in Art, Maß Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Es ist jedoch möglich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen zu treffen.
Es werden hier Festsetzungen zur Art, zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Anzahl der Wohneinheiten und zu Nebenanlagen, Carports und Garagen getroffen. Alle weiteren Einfügekriterien ergibt sich aus den allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuches.

5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die Grundstücke werden durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Diese Nutzung soll straßenbegleitend fortgeführt werden.

5.2 Höhe der Gebäude gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe ist auf 9,00 m beschränkt, gemessen in der Hausmitte der zur Straßen abgewandten, hinteren Gebäudeseite. Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche, also das vor Baubeginn vorgefundene Geländeniveau.
Mit Berücksichtigung der sensiblen Lage am Ortsrand und Ortseingang und der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung wird durch eine niedrige Bauweise den Belangen der Gestaltung des Ort- und Landschaftsbildes Rechnung getragen.

5.3 Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB und § 18 BauNVO

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal zwei Wohnungen beschränkt, um insbesondere die Anzahl der erforderlichen Stellplätze so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der Ortsrandlage soll eine aufgelockerte Bebauung mit einer Durchgrünung der Grundstücke und eine Verzahnung mit der Landschaft so ermöglicht werden.

5.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig, um einem geordneten, städtebaulichen Bild Rechnung zu tragen und die Gartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Somit ist eine Durchgrünung des Ortsrandes und die ein attraktiver Ortseingang gewährleistet.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Das einbezogene Grundstück grenzt an die L 360, die mit einem begleitenden Fuß- und Radweg ausgebaut ist sowie durch einen alten, alleenartigen Baumbestand geprägt ist. Das Grundstück liegt weiterhin außerhalb der Ortsdurchfahrt. Hier besteht ein generelles Anbauverbot.
Zudem stellt die Baumallee beim Ausfahren aus dem in die Satzung einbezogenen Grundstück gemäß Fachbehörde ein erhebliches Sichthindernis dar. Mögliche Zufahrten in diesem Innenkurvenbereich werden als unfallträchtig angesehen. Um einer gesicherten Erschließung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, wird deshalb entlang der gesamten Grundstückslänge ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung des einbezogenen Flurstücks erfolgt über das angrenzende Grundstück innerhalb der Ortsdurchfahrt und wird mit einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

6 | Ver- und Entsorgung, Technische Infrastrukur

Das Niederschlagswasser sowie das Schutzwasser werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal ist in der Strasse , Pilgerstrasse' vorhanden.

7 | Eingriffe in Natur und Landschaft/ Umweltbericht

Die Realisierung der Satzung und damit die Überbauung bzw. Versiegelung von bisherigen Grünflächen und der Verlust von Biotopstrukturen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Der erforderliche Ausgleich wird den einzelnen Grundstücken zugeordnet.

Satzungen gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB unterliegen keiner Umweltprüfungspflicht. Somit ist auch kein Umweltbericht anzufertigen.

Overath, den 19.04.2011

A. Heidt

....

Bürgermeister Ratsmitglied