1 | Planungsanlass und Zielsetzung der Planung

Der bebaute Bereich an der Straße Großhurdener Berg ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil und somit planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen süd-östlich der Straße Fuchskaule kann der Ortsteil städtebaulich außerdem sinnvoll arrondiert und zur freien Landschaft maßvoll abgerundet werden.

Ziel der Satzung ist es deshalb, die Grenzen zwischen Außen- und Innenbereich zur Vermeidung von planungsrechtlichen Unklarheiten festzulegen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung des Ortsteils zu schaffen.

2 | Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flurstücke oder Teile von diesen der Gemarkung Löderich, Flur 1.

Die Grenzen des Geltungsbereiches 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
Eine Satzung nach § 34 (4) Nr.1 stellt nur die vorhandenen Grenzen zwischen Innenbereich und Außenbereich klar. Sie muss deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden.

Nach gängiger Rechtsprechung ist es ebenfalls 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Flächen zum überwiegenden Teil als Wohnbauflächen dar. Da der FNP parzellenunscharf darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

4 | Räumliche und strukturelle Situation

Der Ortsteil Großhurden liegt 1,5 km Luftlinie vom Ortszentrum Steinenbrück und 1 km vom Ortszentrum Immekeppel entfernt. Nördlich grenzt unmittelbar der Ortsteil Busch an; im Westen liegt der Ortsteil Kleinhurden.
Großhurden wird ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Ein Kindergarten befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich.

Die Außenbereichsflächen, die mittelbar an die Straße ‚Fuchskaule' angrenzen und in den Bebauungszusammenhang miteinbezogen werden sollen, werden durch den angrenzenden Innenbereich insoweit geprägt, dass dieser einen städtebaulichen Rahmen für die bauliche Nutzung vorgeben kann.

5 | Einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

5.1 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 der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung wird durch die wenig verdichtete und niedrige Bauweise den Belangen der Gestaltung des Ort- und Landschaftsbildes Rechnung getragen.

5.2 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 durch eine aufgelockerte Bebauung und geringversiegelte Flächen eine Durchgrünung

der Grundstücke und eine Verzahnung mit der Landschaft so ermöglicht werden.

5.3 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 landschaftliche Einbindung gewährleistet.

6 | Ver- und Entsorgung, Technische Infrastrukur

Das Niederschlagswasser soll ortsnah über ein Mulden- System verrieselt werden. Ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal ist 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 28.06.2007

A. Heider

Heider
Bürgermeister