STADT OVERATH

AUßENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35, Abs. 6 BauGB
Overath-Steinenbrück
Holzbachtalstraße

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) zur Außenbereichssatzung Holzbachtalstraße.
(In rot dargestellt Hinweise die nach der Offenlage aufgenommen wurden)

1. Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung

Der Siedlungsbereich Holzbachtalstraße liegt nördlich des Ortsteils Steinenbrück. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist der Siedlungsbereich als Fläche ohne Darstellung dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beabsichtigte die Stadt Overath in diesem Bereich Gemischte Bauflächen darzustellen, dieses wurde jedoch seinerzeit von der Bezirksregierung Köln nicht genehmigt. Nach Einschätzung der Bezirksregierung Köln hat das Plangebiet Holzbachtalstraße nach wie vor keinen eigenständigen Ortsteilcharakter gem. § 34 BauGB. Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll im Wesentlichen das Ziel erreicht werden, den Ortsteil klarstellend zu fassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kleinere bauliche Maßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand zu schaffen.

Eine landwirtschaftliche Hofstelle ist im Bereich der Ortslage, auf den sich diese Satzung bezieht, nicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich Wohngebäude. 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.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umgrenzt den Siedlungsbereich eng. Er wird in zwei Teile gegliedert, da zwischen dem nördlichen und südlichen Teil größere Freiflächen liegen.

Innerhalb der Außenbereichssatzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, 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.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Weitere Regelungen im Sinne des § 35 Abs. 6 zur Art der Wohngebäude bzw. gewerblichen Vorhaben, Nutzungsmaß oder überbaubare Grundstücksfläche werden nicht getroffen, da es sich bei dem vorhandenen Gebäudebestand um sehr unterschiedliche Gebäude handelt, die mit planungsrechtlichen Festsetzungen nur schwer zu erfassen sind.

2. Erschließung

Die Siedlung Holzbachtalstraße ist über die K38 Holbachtalstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

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

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.

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.

Der Siedlungsbereich Holzbachtalstraße unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB sind nicht betroffen.

4. Hinweise

In der Satzung wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

Overath, den 30.09.2010

_____

Heider

Bürgermeister