

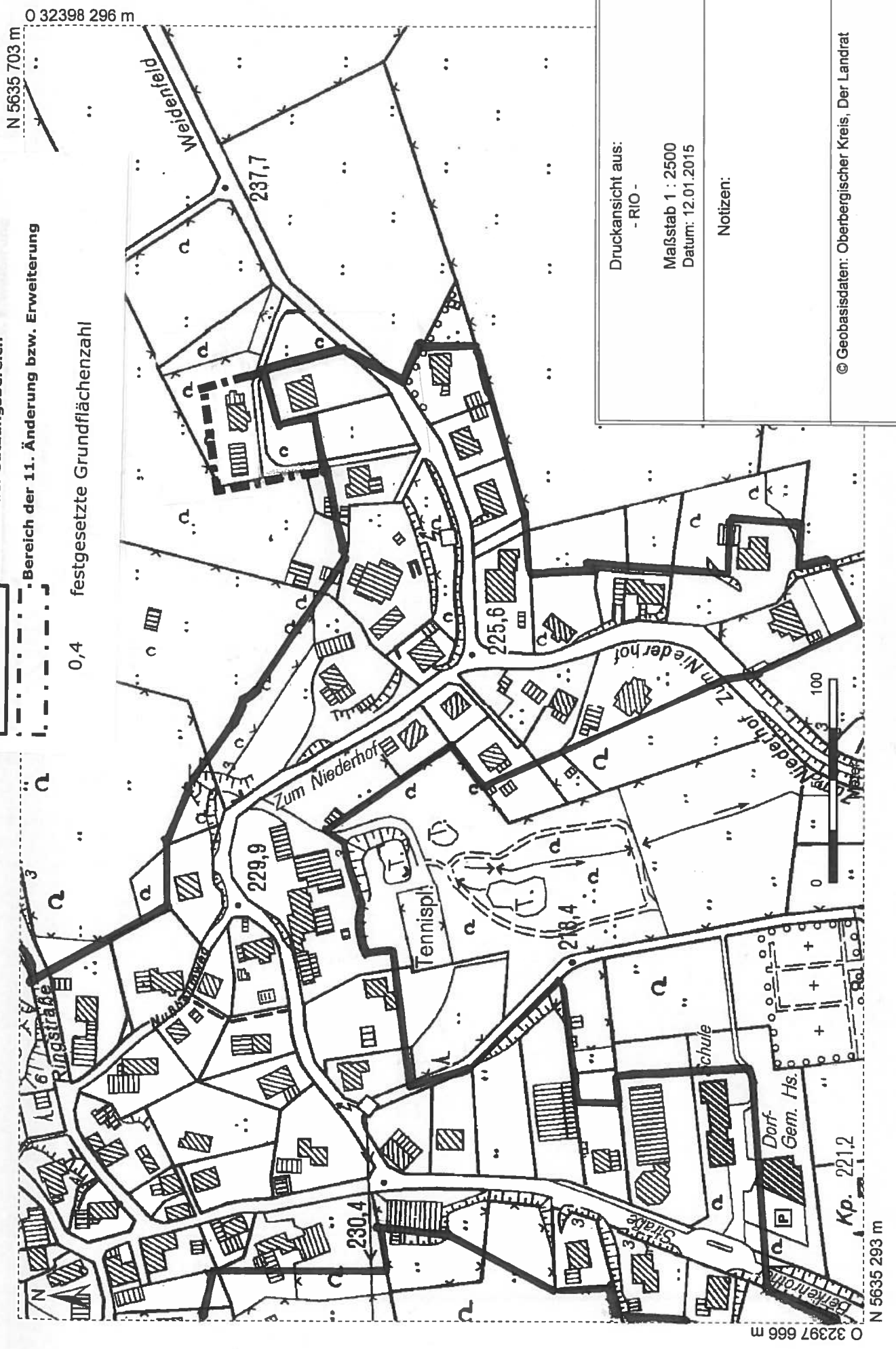
**11. Änderung bzw. Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Berkenroth gem. § 34 Abs. 4, S.1 Nr. 3 BauGB**

M.: 1:2.500

Bestehender Satzungsbereich

Bereich der 11. Änderung bzw. Erweiterung

0,4 festgesetzte Grundflächenzahl



Druckansicht aus:  
-RIO-

Maßstab 1 : 2500  
Datum: 12.01.2015

Notizen:

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat

## **Satzung vom 30.09.2015**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) zur 11. Änderung bzw. Erweiterung der bestehenden Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortslage Berkenroth

Für die Ortslage Berkenroth besteht eine rechtskräftige Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 + 3 BauGB. Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Nümbrecht in seiner Sitzung am 30.09.2015 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

Der Geltungsbereich der Satzung ist den Darstellungen in beiliegender Anlage (Kartenausschnitt 1 : 2.500) zu entnehmen, wobei die Innenkante der Umrandung für die Festlegung maßgebend ist. Der beiliegende Kartenausschnitt und die beigefügte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, erstellt durch das Büro Nardus, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, Alte Ziegelei 22, 51588 Nümbrecht, vom April 2015 sowie die beigefügte Begründung sind Bestandteil dieser Satzung. Die ergänzende Satzung gilt nur für den gekennzeichneten Änderungsbereich. Die bestehende rechtskräftige Satzung bleibt unberührt.

### **§ 2**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB findet diese Satzung keine Anwendung. Mit dem Inkrafttreten eines solchen Planes tritt diese Satzung außer Kraft.

### **§ 3**

Für den Satzungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

### **§ 4**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

#### Hinweise:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax. 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Gem. der digitalen Bodenbelastungskarte kann z.Zt. nicht ausgeschlossen werden, dass im Boden des Erweiterungsbereiches die Schwermetallgehalte an Cadmium, Kupfer, Zink und Nickel die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschritten werden.

Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen.

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Gebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

## **Begründung**

**zur 11. Änderung bzw. Erweiterung der bestehenden Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Berkenroth gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) in der derzeit gültigen Fassung**

## **Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 sind entsprechend anzuwenden.

## **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst einen (bebauten) Teil des Grundstücks Gemarkung Marienbergshausen, Flur 60, Flurstücke 328 und das Flurstück 332, und liegt am östlichen Rand der Ortschaft Berkenroth. Das Flurstück 328 ist bereits seit dem Jahr 1920 mit einem Wohngebäude bebaut. Südlich dieses Wohngebäudes besteht ebenfalls eine Wohnbebauung, die auch innerhalb der bestehenden Satzungsgrenze liegt.

Östlich, westlich und nördlich grenzt der Erweiterungsbereich an landwirtschaftliche Flächen.

## **Flächennutzungsplan**

Der Satzungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Arrondierung der Ortslagenabgrenzungssatzung soll der Eigentümer des im Jahr 1920 errichteten Hauses auf dem Grundstück Gemarkung Marienbergshausen, Flur 60, Flurstück 328 Planungssicherheit erhalten, um umfangreiche Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Darüber hinaus soll der Wohnraum durch den Ausbau eines bestehenden Speichers erweitert werden. Durch die geplante Satzungserweiterung wird ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Gemarkung Marienbergshausen, Flur 60, Nr. 332, möglich.

Der bereits bebaute Bereich der 11. Änderung bzw. Erweiterung grenzt südlich direkt an die vorhandene Wohnbebauung und bildet zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung den deutlich ablesbaren nordöstlichen Ortsrand dieses Siedlungsbereichs von Berkenroth.

Der Erweiterungsbereich ist daher aufgrund des vorhandenen Bebauungszusammenhangs eindeutig der Ortslage Berkenroth und nicht dem Außenbereich zuzuordnen. Insgesamt vermittelt auch der heute schon bestehende lockere Bebauungszusammenhang den Eindruck der Geschlossenheit. Planungsrechtlich besteht die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung am östlichen Ortseingang entlang der Straße „Weidenfeld“, was bei einer Realisierung den Eindruck der Geschlossenheit noch verstärken würde.

Auch das noch unbebaute Grundstück Gem. Marienberghausen, Flur 60, Flurstück 332, das ebenso in die Innenbereichssatzung einbezogen werden soll, wird von der umgebenden Bebauung städtebaulich entsprechend vorgeprägt. Der Zulässigkeitsmaßstab einer künftigen Bebauung auf diesem Grundstück hinsichtlich Art, Maß und Umfang lässt sich anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung eindeutig ablesen.

Somit ist die vorliegende 11. Änderung bzw. Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Für den Erweiterungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Neubauvorhaben haben sich i.S.d. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch diese Satzung nicht begründet.

### **Umweltbericht**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

### **Erschließung**

Das vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 328 liegt an der Erschließungsstraße „Weidenfeld“ und wird von dieser Straße aus wegemäßig über eine private Erschließungsstraße (Parzelle Nr. 329) erschlossen; über diese private Erschließungsstraße kann auch das Flurstück Nr. 332 erschlossen werden. Die Sicherung der Erschließung kann durch Eintragung einer Erschließungsbaulast erfolgen.

Das bestehende Haus ist bereits an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Ein Neubau auf der Parzelle Nr. 332 kann hieran ebenso angeschlossen werden.

Alle anderen Erschließungsmaßnahmen (Wasser, Strom, Telekommunikation) müssen durch die Versorgungsträger erfolgen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt.

### **Natur und Landschaft**

Für den Satzungsbereich wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durch das Büro Nardus, Ökologische Untersuchungen, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, erstellt. Diese Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom April 2015 ist Anlage dieser Begründung.

Die durch die mögliche Bebauung zu erwartenden Eingriffe sind gemäß Landschaftsgesetz NW bzw. Bundesnaturschutzgesetz so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Das Landschaftsbild ist landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten.

Der erforderliche Ausgleich wird angrenzend an das Plangebiet auf dem Grundstück Gemarkung Marienberghausen, Flur 60, Nr. 166 erbracht. Auf diesem Grundstück sollen 4 Obstbäume mit heimischen, hochstämmigen Obstsorten als Ergänzung auf einer bestehenden Wiese mit Obstbäumen gepflanzt werden.

Die Herstellungs- Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde gesichert.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen somit nicht.

Das Büro Nardus hat ebenfalls eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) vorgenommen (siehe Anlage). Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG mit der Satzungserweiterung, bzw. der dadurch möglichen Baurealisierung keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Es werden keine planungsrelevanten Arten gestört, getötet oder verletzt.

Nümbrecht, den 19.10.2015

  
Hilko Redenius  
Bürgermeister

