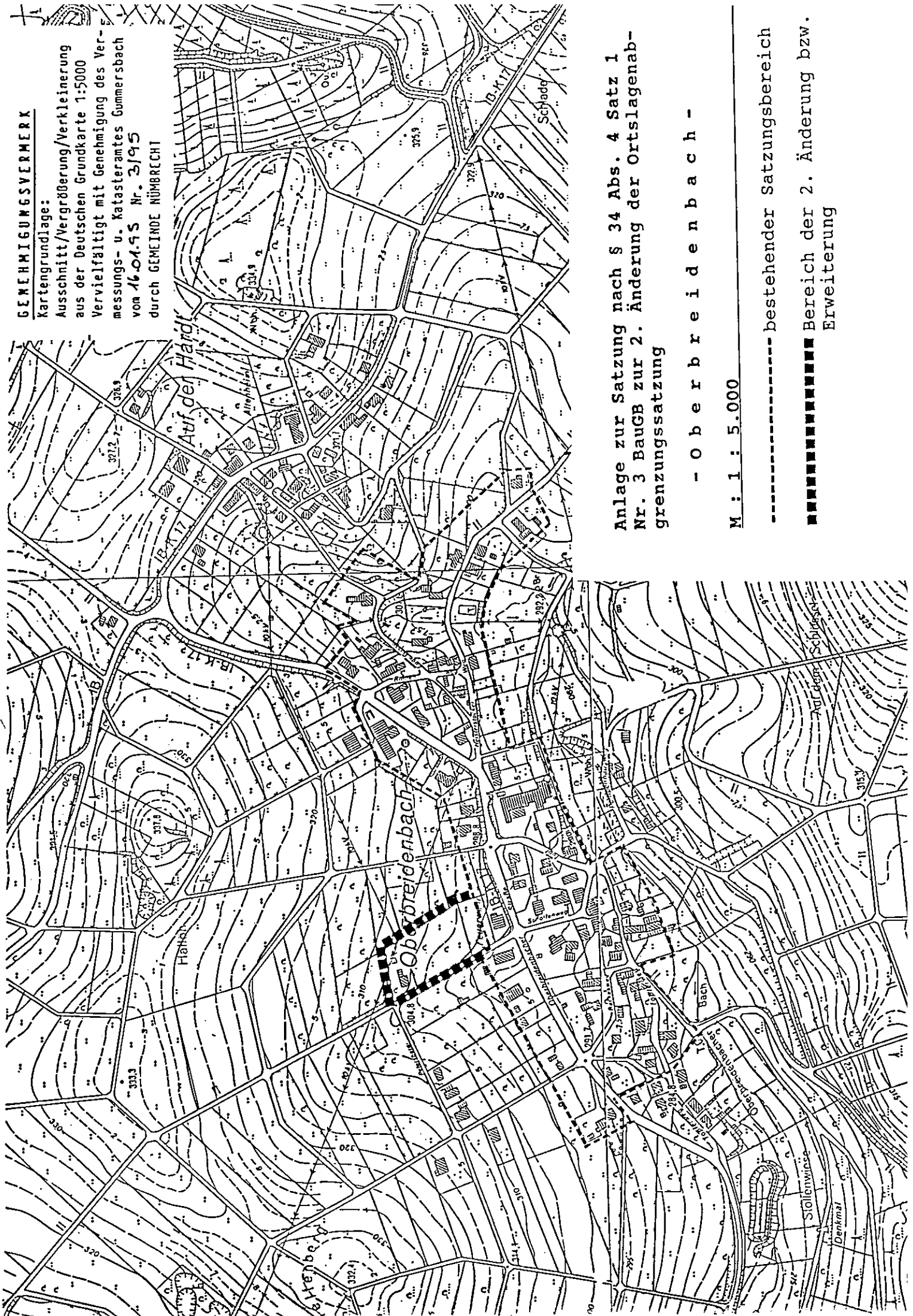


**GENEHMIGUNGSVERMERK**  
 Kartengrundlage:  
 Ausschnitt/Vergrößerung/Verkleinerung  
 aus der Deutschen Grundkarte 1:5000  
 Vervielfältigt mit Genehmigung des Ver-  
 messungs- u. Katasteramtes Gummersbach  
 vom 16.04.95 Nr. 3/95  
 durch GEMEINDE NÜMBRECHT



Anlage zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1  
 Nr. 3 BauGB zur 2. Änderung der Ortslagenab-  
 grenzungssatzung

- O b e r b r e i d e n b a c h -

M : 1 : 5.000

- bestehender Satzungsbereich
- Bereich der 2. Änderung bzw.  
Erweiterung

Gemeinde Nümbrecht

## Satzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur 2. Änderung der bestehenden Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortslage Oberbreidenbach

Für die Ortslage Oberbreidenbach besteht eine rechtskräftige Ortslagenabgrenzungssatzung. Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der derzeit gültigen Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2081) i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) - SGV. NW. 2023 -, hat der Rat der Gemeinde Nümbrecht in seiner Sitzung am . .199 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Geltungsbereich der Satzung ist den Darstellungen in beiliegender Anlage (Kartenausschnitt 1:5.000) zu entnehmen, wobei die Innenkante der Umrandung für die Festlegung maßgebend ist. Der beiliegende Kartenausschnitt 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 gem. § 30 BauGB findet diese Satzung keine Anwendung. Mit dem Inkrafttreten eines solchen Bebauungsplanes tritt diese Satzung außer Kraft.

### § 3

Gemäß § 1 a BauGB werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt:

#### Erhalt und Neupflanzungen von Obstbäumen

Die vitalen Obsthochstämme werden im Rahmen der Ausweisung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Neupflanzung von Obstgehölzen gesichert und eingebunden. Entlang der Grundstücksgrenzen werden Obstbaumreihen als Ausgleich neu angelegt. Hierbei wird zur östlichen Ortslagenabgrenzung eine zweireihige Pflanzung, ansonsten eine einreihige Pflanzung vorgenommen. Die Pflanzung erfolgt im Abstand von 10 m (Pflanz- und Pflegehinweise siehe Anlage).

Die erforderlichen Anpflanzungen sind spätestens bis zur Fertigstellung der Wohnhäuser auf den Grundstücken durchzuführen. Die Anpflanzungen und die langfristige Pflege der Gehölze (mindestens 30 Jahre) sind vom Bauherrn durchzuführen. Pflanzhinweise und Pflegemaßnahmen für Obstbäume sind als Anlage beigefügt.

Für die genannten Pflanzmaßnahmen gilt, daß ausschließlich Hochstämme heimischer Obstsorten zur Verwendung kommen. (s. Pflanzliste)

#### Gebäude und Nebenanlagen; Zier- und Nutzgärten

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze und Wildstauden zu bevorzugen. Der Anteil nicht bodenständiger Gehölze darf 10 % nicht übersteigen. Zusätzlich ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 200 qm, ein Obstbaum (Hochstamm) oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzliste)

#### § 4

Das für die Erweiterungsfläche erstellte hydrogeologische Gutachten (s. Anlage) rät von einer dezentralen Versickerung über die belebte Bodenzone ab. Das Niederschlagswasser soll über den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeführt werden.

#### § 5

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Nümbrecht  
Oberbergischer Kreis

## **Begründung**

**zur 2. Änderung bzw. Änderung der bestehenden Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Oberbreidenbach gem. § 34 Abs. 4 Satz 4 Nr. 3 BauGB**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Es ist das vereinfachte Verfahren nach § 34 Nrn. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

### **2. Flächennutzungsplan**

In dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht (seit dem 23.09.1997 wirksam) sind nördlich im Anschluß an die bestehende Ortslagenabgrenzungssatzung von Oberbreidenbach neue gemischte Bauflächen ausgewiesen. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb dieser neu ausgewiesenen gemischten Bauflächen.

Die 2. Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Genehmigungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde entfällt.

### **3. Städtebauliche Gesichtspunkte**

Die bestehende Ortslagenabgrenzungssatzung für Oberbreidenbach soll um die Grundstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 68, Nrn. 46, 47 und 65 erweitert werden, wobei das Grundstück Nr. 65 bereits bebaut ist. Die Neubauvorhaben haben sich im Sinne des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Weitergehende städtebauliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

Durch die Ausweisung der neuen gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan, hat die Gemeinde Nümbrecht dargestellt, daß sie in Oberbreidenbach eine weitergehende städtebauliche Entwicklung über die bestehende Ortslagenabgrenzungssatzung hinaus, vorsieht.

### **4. Erschließung**

Die wegemäßige Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über den Weg Gemarkung Nümbrecht, Flur 68, Nr. 140.

Kanal- und Wasseranschluß müssen für den Erweiterungsbereich verlängert werden.

Da das für die Änderungsfläche erstellte hydrogeologische Gutachten (s. Anlage) von einer dezentralen Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone abrät, soll das Niederschlagswasser über den noch zu verlängernden Mischwasserkanal beseitigt werden.

#### **5. Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB sind umweltschützende Belange in der Abwägung zu beachten.

Daher wurde für diese Satzung eine Eingriffsbilanzierung erstellt, die die landschaftspflegerischen Maßnahmen für den Umfang des zu erwartenden Eingriffes festsetzt. Diese Eingriffsbilanzierung ist dieser Begründung und der Satzung als Anlage beigefügt.

Nümbrecht, den

Der Bürgermeister

Hombach

## Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur 2. Änderung der Ortslagenabgrenzung Oberbreidenbach

**Auftraggeber:**  
**Familie Rothstein**

Die Kartierung der Biotoptypen sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium f. Stadtentwicklung, Kultur und Sport, Ministerium f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und dem Ministerium f. Bauen und Wohnen NRW.

### Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Oberbreidenbach. Es handelt sich, neben einer bereits vorhandenen Bebauung, um eine Wiese/Weide, die abschnittsweise/ punktuell mit älteren Obstbäumen bestanden ist. Die Obsthochstämme sind z. T. überaltert und abgängig, z. T. aber noch relativ vital. Solche Obstbäume haben besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und erfüllen vielfältige Artenschutzfunktionen.

### Voraussichtlicher Eingriff

Zur Ermittlung des Umfanges des zu erwartenden Eingriffes durch eine zukünftige Bebauung wird nach Rücksprache mit der Gemeinde Nümbrecht, aufgrund von Erfahrungswerten bei gleichartigen Eingriffen ein Versiegelungsgrad von 25% angenommen.<sup>1</sup>

### Landschaftspflegerische Maßnahmen

#### Erhalt und Neupflanzungen von Obstbäumen

Die vitalen Obsthochstämme werden im Rahmen der Ausweisung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Neupflanzung von Obstgehölzen gesichert und eingebunden. Entlang der Grundstücksgrenzen werden Obstbaumreihen als Ausgleich neu angelegt. Hierbei wird zur östlichen Ortslagenabgrenzung eine zweireihige Pflanzung, ansonsten eine einreihige Pflanzung vorgenommen. Die Pflanzung erfolgt im Abstand von 10 m (Pflanz- und Pflegehinweise siehe Anlage).

Die Anpflanzungen und die langfristige Pflege der Gehölze (mindestens 30 Jahre) sind vom Bauherren durchzuführen. Pflanzhinweise und Pflegemaßnahmen für Obstbäume sind dieser Bilanzierung beigelegt.

Für die genannten Pflanzmaßnahmen gilt, daß ausschließlich Hochstämme heimischer Obstsorten zur Verwendung kommen (s. Pflanzenliste).

<sup>1</sup> „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, Landesregierung NRW 1996, S. 11: „Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe kann die Gemeinde von ihren Erfahrungswerten ausgehen, in welchem Umfang Bauherren Festsetzungen in ...“

### Gebäude mit Nebenanlagen; Zier- und Nutzgärten

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze und Wildstauden ist zu bevorzugen. Der Anteil nicht bodenständiger Gehölze darf 10% nicht übersteigen. Zusätzlich ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 200 m<sup>2</sup>, ein Obstbaum (Hochstamm) oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzenliste).

### **Bilanzierung**

Die Obstbaumreihen werden aufgrund der Einbeziehung der vorhandenen, alten Bäume mittels eines Korrekturfaktors von 1,2 nach oben bewertet.<sup>2</sup> Den Flächennutzungen und Biotopen liegen die Grundwerte A und P (Entwicklung nach 30) Jahren zugrunde. Die Bewertung des Bestandes ergibt einen Gesamtflächenwert von 26.920 Punkten. Aufgrund der vorgesehenen Auflagen ist der Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der geplanten Ortslagenabgrenzung mit 29.001 Punkten zu bewerten, so daß sich in der Gesamtbilanz ein positiver Wert von 2.081 Punkten ergibt.

### **Bearbeitung**

Planungsgruppe Grüner Winkel  
G. Kursawe, Landschaftsarchitekt BDLA

### **Anlage:**

Bilanzierung  
Karte 1: Ausgangszustand  
Karte 2: Zustand gemäß Planung  
Pflanzenliste; Pflegehinweise

Nümbrecht, 13. Februar 1998

<sup>2</sup> „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, Landesregierung NRW 1996, S. 8: Korrekturfaktor bei besonderer Bedeutung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (I. Biotypenwertliste)	Biotyp (I. Biotypenwertliste)	Fläche	Grundwert A (I. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert Sp 5 x Sp 6	Einzelflächenwert Sp 4 x Sp 7
			m <sup>2</sup>				
	1.1	Gebäude u. Nebenanlagen	345,00 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
	3.2	Intensivgrünland	4750,00 m <sup>2</sup>	4	1	4	19000
	3.7	Obstbäume (alt) Trauffläche je 25 m <sup>2</sup>	650,00 m <sup>2</sup>	9	1	9	5850
	4.1	Zier- u. Nutzgarten strukturarm	1035,00 m <sup>2</sup>	2	1	2	2070
						Gesamtflächenwert A:	26920
						(Summe Sp 6)	

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes


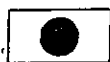




1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (I. Biotypenwertliste)	Biotyp (I. Biotypenwertliste)	Fläche	Grundwert A (I. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert Sp 5 x Sp 6	Einzelflächenwert Sp 4 x Sp 7
			m <sup>2</sup>				
	1.1	Gebäude u. Nebenanlagen	1700,00 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
	3.6	Fläche f. Obstbäume Traufkante 10 m	2740,00 m <sup>2</sup>	7	1,2	8,4	23016
	4.1	Zier- u. Nutzgarten strukturarm	1035,00 m <sup>2</sup>	2	1	2	2070
	4.2	Zier- u. Nutzgarten strukturreich	1305,00 m <sup>2</sup>	3	1	3	3915
						Gesamtflächenwert B:	29001
						(Summe Sp 6)	

C. Gesamtbilanz							2081
(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							


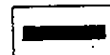


# Zeichenerklärung

## Reale Flächennutzungen; Biotoptypen im Bereich der vorgesehenen Änderung

-  Intensivgrünland
-  Obsthochstamm
-  Zier- und Nutzgarten, strukturarm
-  Gebäude
-  Holzschuppen
-  Gras- und Staudenflur

## Angrenzende Flächennutzungen

-  Lückenlose Obstbaumwiese
-  Asphaltierte Gemeindestraße; K 17

## 2. Änderung der Ortslagenabgrenzung Oberbreidenbach Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Karte 1: Ausgangszustand

Auftraggeber: Familie Rothstein  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. G. Kursawe

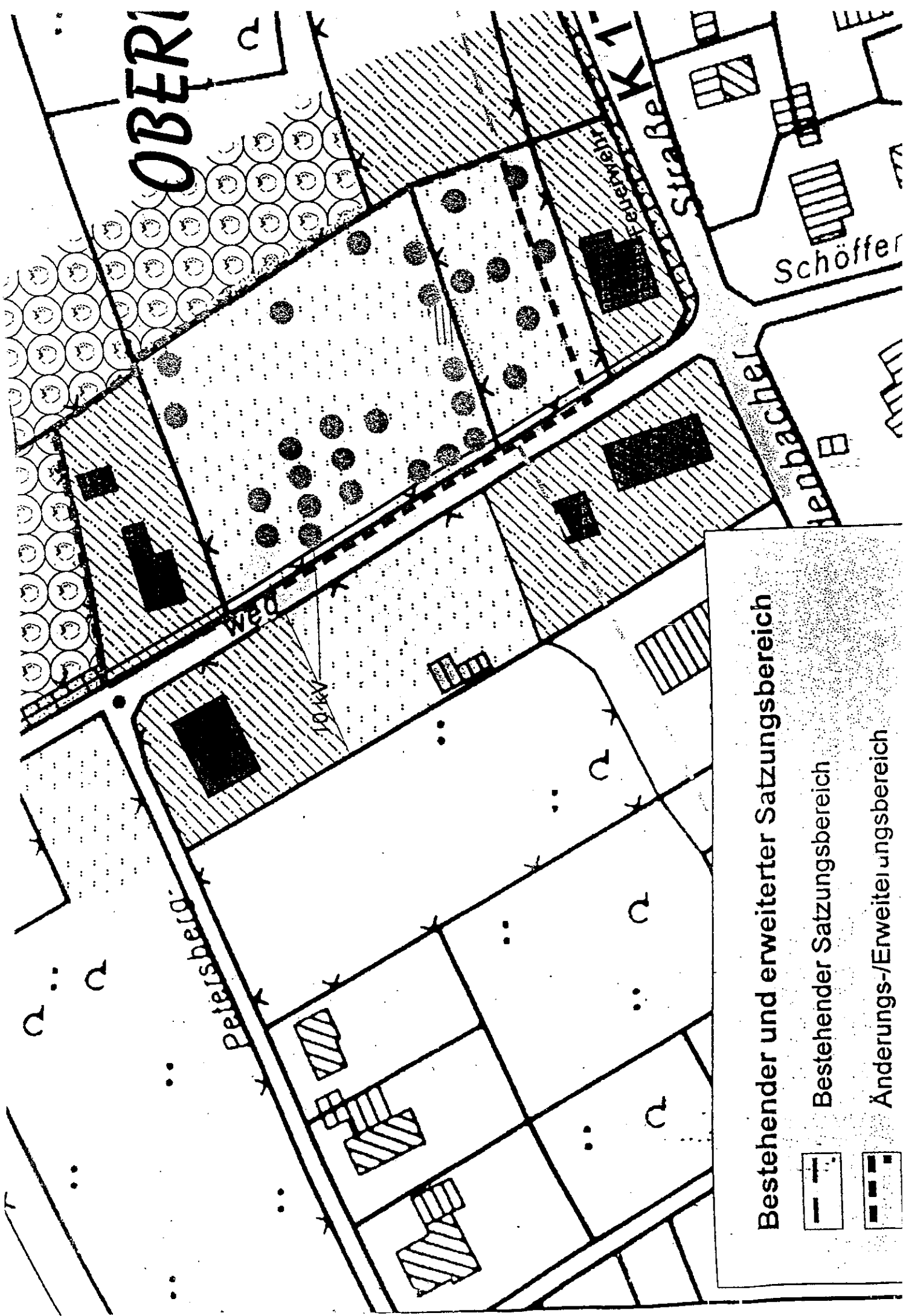


Planungsgruppe Grüner Winkel  
Alte Schule Grunewald  
51588 Nümbrecht  
Tel. 02293/3386 Fax 2928



M 1: 1.000

Nümbrecht, 05. Februar 1998



OBERI

Peterstraße

Weg

Lehrerstraße

Strabe

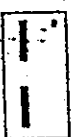
Schöffer

Hembachel

Bestehender und erweiterter Satzungsbereich

Bestehender Satzungsbereich

Änderungs-/Erweiterungsbereich

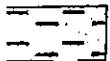


# Zeichenerklärung

## Flächennutzungen im Bereich der vorgesehenen Änderung



Gebäude und Zier- und Nutzgarten, strukturarm



Gebäude mit Nebenanlagen; Zier-u. Nutzgarten, strukturreich, mit Pflanzbindung  
Anteil der Flächenversiegelung: 25% (Erfahrungswert)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



Erhalt von Obsthochstämmen



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, hier: Pflanzung von Obsthochstämmen (Traufkante 10m)

## 2. Änderung der Ortslagenabgrenzung Oberbreidenbach Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Karte 2: Zustand gem. Planung

Auftraggeber: Familie Rothstein

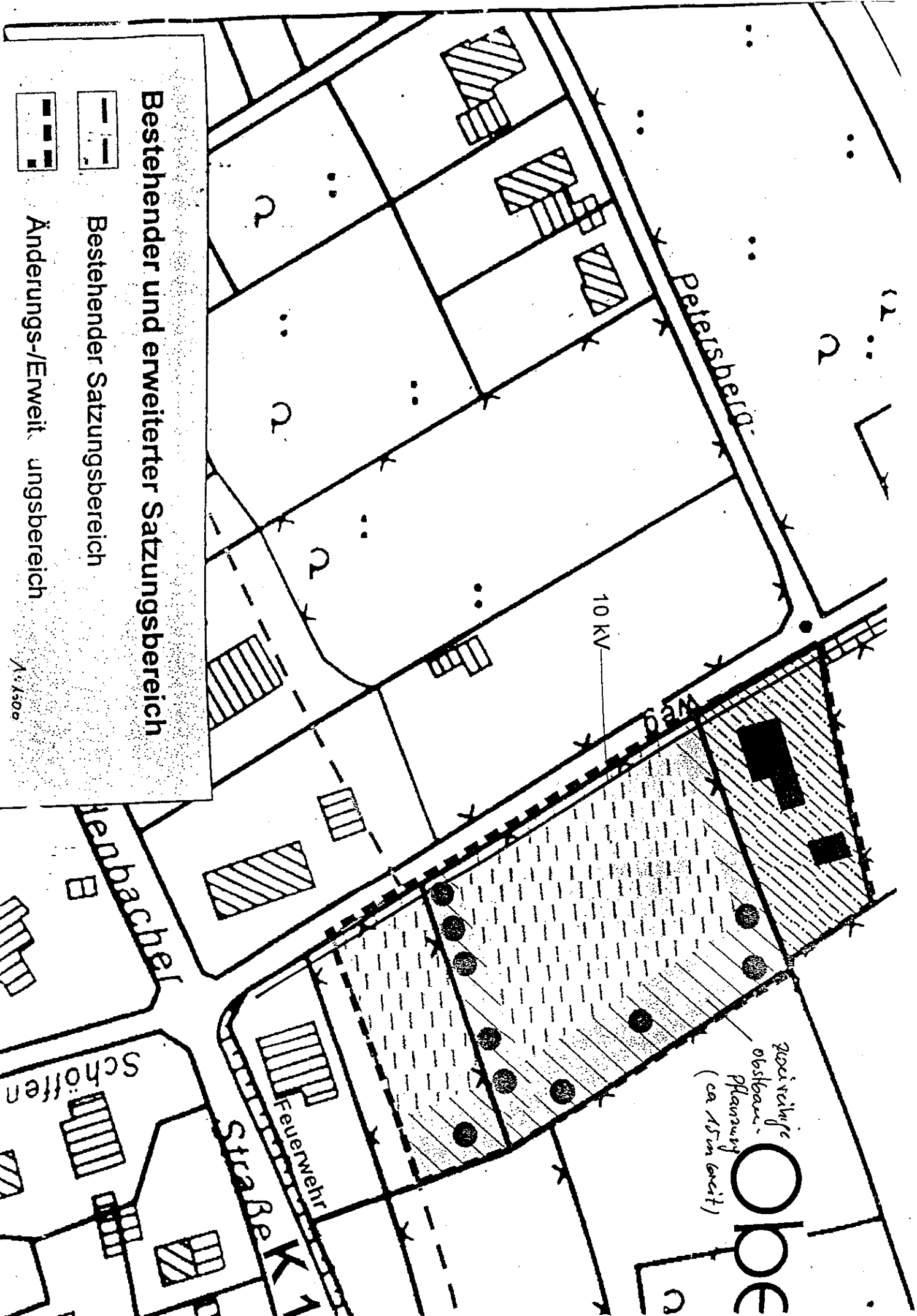
Bearbeitung: Dipl.-Ing. G. Kursawe



Planungsgruppe Grüner Winkel  
Alte Schule Grunewald  
51588 Nümbrecht  
Tel. 02293/3386 Fax 2928



M 1:1 000



Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm):

Äpfel:

Weißer Klarapfel  
Goldparmäne  
Doppelter Luxemburger  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Lebel  
Zuccalmaglio Renette  
James Grieve  
Kaiser Wilhelm  
Winterrambur  
Ontario  
Boskoop  
Rheinischer Winterrambour  
Berlepsch

Birnen:

Köstliche von Charneau  
Gute Graue  
Pastorenbirne  
Gute Luise  
Clapps Liebling

Kirschen und  
Zwetschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle  
Hauszwetsche

Walnüsse:

Walnuß-Sämlinge

## **Pflanzhinweise und Pflegemaßnahmen - Obstbäume**

### Pflanzhinweise

Der Pflanzabstand muß bei starkwüchsigen Apfel-, Birnen- und Kirschbäumen acht bis zehn Meter, bei Zwetschgen fünf bis sechs Meter betragen.

- Da es durch Wurzelausscheidungen am Standort von Altbäumen zum kümmerlichen Wuchs oder gar Eingehen der Jungbäume kommen kann, sollten die Pflanzgruben nicht unmittelbar am Platz ihrer Vorgänger ausgehoben werden. Aus dem gleichen Grund sollte auch eine andere Sorte gewählt werden.
- Pflanzzeit ist während der Wachstumsruhe, bei Kernobst möglichst im Frühherbst. In kalten Gegenden sollte Steinobst erst im Frühjahr gepflanzt werden.
- Der ungefrorene Boden ist zwei Spatenstiche tief auszuheben und um einen weiteren aufzulockern. Der Durchmesser der Pflanzgrube sollte 80 cm betragen.
- Um eine Wurzelschädigung der Jungbäume durch Wühlmäuse zu verhindern, kann ein Drahtgitterkorb, der nach einigen Jahren verrostet ist, in Größe der Pflanzgrube miteingegraben werden.
- Um die Standfestigkeit in den ersten Jahren zu gewährleisten, wird in die Pflanzgrube ein Stützpfehl auf der Seite eingeschlagen, aus der hauptsächlich der Wind bläst (West-Südwest). Bei Beweidung ist der Stamm durch mit Stacheldraht ummantelte Pfosten zu umstellen.
- Die Wurzeln sollen voll ausgebreitet in der Pflanzgrube liegen. Zwischen Stützpfehl und Baum einen Handbreit Abstand lassen. Die Veredlungsstelle muß sich nach der Pflanzung mind. 10 cm über dem Erdboden befinden.
- Beim Festbinden ist darauf zu achten, daß ein Scheuern des Stammes am Pfehl und ein Einschneiden der Befestigung ausgeschlossen ist. Gut hierfür eignet sich z. B. ein 3 bis 4 cm breiter Streifen aus einem alten Fahrradreifen, den man als lockere Doppelschleife um Baum und Pfehl legt.
- Gegen Wildverbiß empfiehlt sich der Schutz durch eine Drahtgasse.

### Pflegemaßnahmen

Der Pflanzschnitt, durch den die Leitäste und damit der spätere Kronenaufbau im wesentlichen bereits festgelegt werden, wird direkt nach dem Setzen des Baumes durchgeführt.

Neben der gleichmäßigen Verteilung dieser Äste um den Stamm ist dabei von Bedeutung, daß die obersten Knospen in gleicher Höhe (sog. Saftwaage) sind, um einen gleichmäßigen Austrieb zu erreichen.

In den ersten fünf bis sechs Jahren nach der Pflanzung wird durch den Erziehungsschnitt das Gerüst des Baumes, das später die Hauptlast der Ernte tragen muß, herangezogen.

Eine weitere Pflege beschränkt sich auf ein gelegentliches Auslichten sowie die Behandlung evtl. auftretender Krankheiten.

### Pflanzenauswahl Gehölze für Wildhecken:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Blut-Erle
<i>Betula pendula</i>	-	Sand-Birke
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Holz-Apfel
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Ribes alpinum</i>	-	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes nigrum</i>	-	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

### Pflanzenauswahl Einzelbäume:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Blut-Erle
<i>Betula pendula</i>	-	Sand-Birke
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche



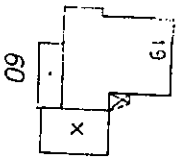
725 C

40

VON L 339  
1725

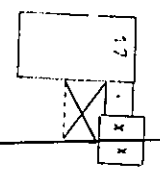
41

**Oberbreidenbach**



60

71



72



Petersberg

**Im Proffgarten**

136

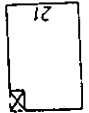
137

177

176

175

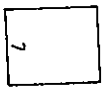
174



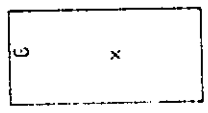
134



135

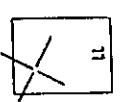


7

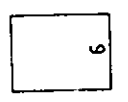


9

Hf



168

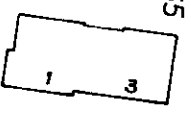


159



166

165



Oberbreidenbacher Straße  
717

1724

716

141

139

**Flur 60**