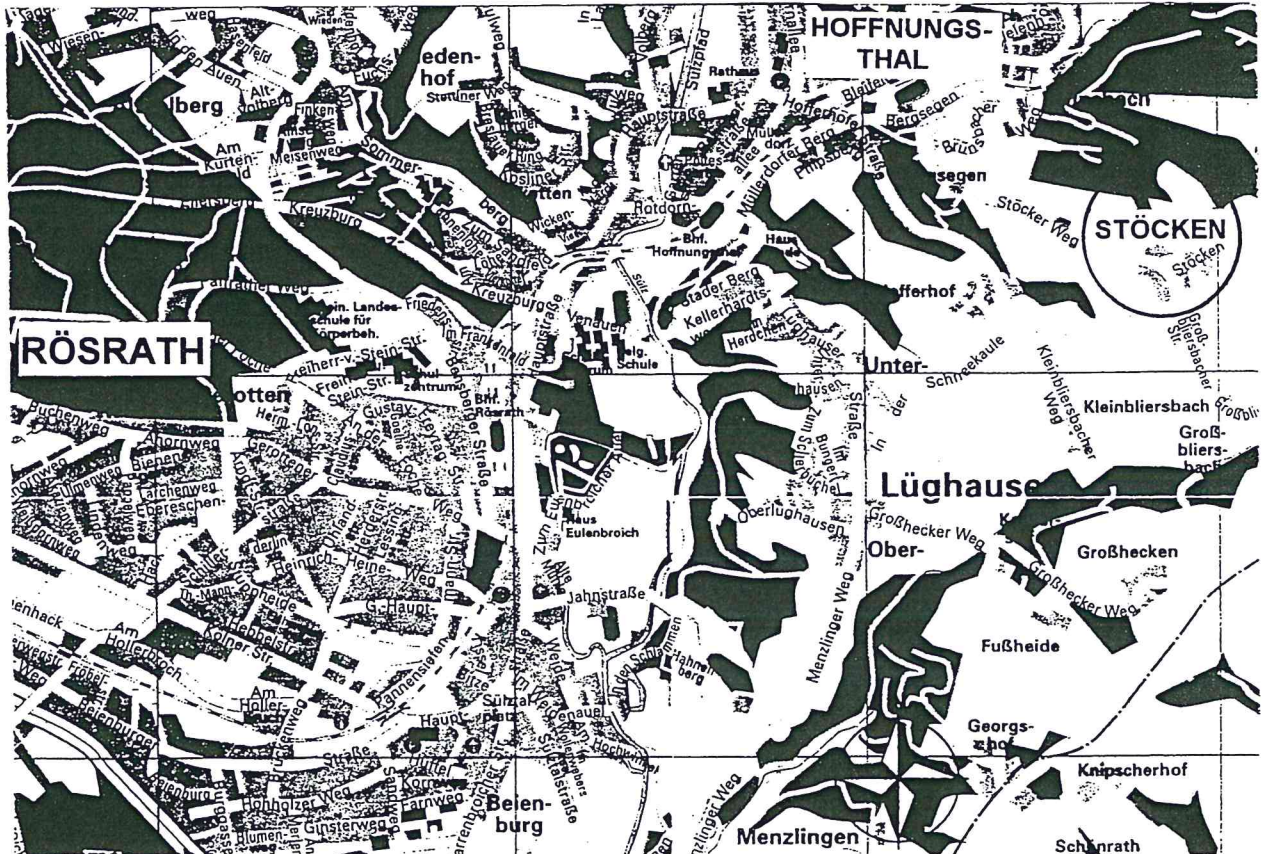




# GEMEINDE RÖSRATH



**SATZUNG DER GEMEINDE RÖSRATH  
ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DES IM  
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS STÖCKEN**  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG

## BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

Büro für Architektur + Städtebau - Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz  
Reichenberger Str. 7 - 53604 Bad Honnef - Tel. 02224-940 993

# SATZUNG DER GEMEINDE RÖSRATH ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS STÖCKEN

gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB  
i.V. mit § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnahmenG

## BEGRÜNDUNG

Bauass. Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz  
Architektin / Stadtplanerin SRL  
Reichenberger Str.7 - 53604 Bad Honnef

Bad Honnef, den 03.09.1997  
Geändert am 20.02.1998



*Grobe-Kunz*

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I Planerische Zielsetzungen für den Ortsteil Stöcken**

1. Bestand, vorhandenes Ortsbild
2. Planerische Überlegungen zur Erhaltung und weiteren Entwicklung der Baustruktur

### **II Anlaß zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnahmenG**

### **III Satzung der Gemeinde Rösrath über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stöcken**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Auswirkungen der Satzung

### **IV Planerische Zielsetzungen für die Flächen der Abrundungsgebiete**

1. Derzeitige Nutzung
2. Grundbesitz
3. Nutzungs-/ Planungskonzept

### **V Vorhabenplanung für den Bereich Gemarkung Bleifeld, Flur 4 / 5, Flurstücke 305, 306, 307, 308, 309, 1375, 1377 sowie 1380**

1. Planungskonzept
2. Erschließung
  - 2.1 Verkehrserschließung
  - 2.2 Ver- und Entsorgung
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

### **VI Verpflichtung des Vorhabenträgers**

### **VII Anhang**

Erläuterungen zur Problematik des § 34 BauGB

### **VIII Anlagen**

## VORBEMERKUNGEN

Der Ortsteil Stöcken liegt südöstlich von Rösrath-Hoffnungsthal. Aufgrund seiner exponierten Höhenlage ist Stöcken ein begehrter Wohnstandort innerhalb der Gemeinde Rösrath. Gesundes Wohnen inmitten einer ökologisch weitgehend intakten Umgebung, Individualität und Überschaubarkeit des unmittelbaren Wohnumfeldes sowie die gute und schnelle Erreichbarkeit des Rösrather Ortskerns über die Kreisstraße K 23 tragen gemeinsam zu einem hohen Maß an Wohnqualität bei.

### I Planerische Zielsetzungen für den Ortsteil Stöcken

#### 1. Bestand, vorhandenes Ortsbild

Stöcken ist ein natürlich gewachsener Ortsteil, der überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Die Baustruktur besteht aus offener Bauweise, die Mehrzahl der Hauptgebäude sind ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser mit überwiegend steilen Satteldächern - vorherrschend ist eine Dachneigung zwischen 40 und 45°; die Dachgeschosse sind zumeist zu Wohnzwecken ausgebaut. Nebengebäude wurden nach Bedarf und Grundstücksgröße errichtet.

Der Innenbereich des Ortskerns weist eine geschlossene Gebäudestruktur auf. Im Bereich der Ortsränder ist diese Geschlossenheit nur im Norden vorhanden. Im Westen führt eine beidseitig bebaute Straße in die freie Landschaft - die Bebauung endet eher zufällig, und die östlichen und südlichen Ortsränder sind als solche mehr oder weniger undefiniert.

#### 2. Planerische Überlegungen zur Erhaltung und weiteren Entwicklung der Baustruktur

Eine wesentliche Ausdehnung des besiedelten Bereiches kann schon deshalb nicht erstrebenswert sein, weil eine derartige Entwicklung die Schaffung entsprechender Infrastruktureinrichtungen erfordern und somit zwangsläufig eine erhebliche strukturelle Veränderung des gesamten Ortscharakters bewirken würde.

Die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind daher relativ eng einzugrenzen und im wesentlichen auf solche Maßnahmen zu beschränken, die dazu geeignet und darauf ausgerichtet sind,

- durch Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Lebensverhältnisse der Einwohner zu verbessern bzw. zu optimieren ( z.B. der geplante Abwasserkanal)
- den Charakter der Ortschaft und das Ortsbild im Kern im wesentlichen so zu erhalten, wie es sich heute darstellt,

- in den Randzonen der Ortschaft durch bauliche Ergänzungen in Form von Abrundungen der Gebäudestruktur und Schließen vorhandener Baulücken zusammenhängende und klar ablesbare Ortsrandabschlüsse herzustellen, die von außen her den Eindruck der Geschlossenheit vermitteln,
- durch grünorderische Maßnahmen in Form von Anpflanzungen landschaftstypischer, standortgerechter Bäume und Sträucher eine Verknüpfung der inneren Durchgrünung des Ortsteils mit einem den Ort umschließenden Grüngürtel zu bewirken und dadurch einen natürlichen und fließenden Übergang in die umgebende Landschaft herzustellen.

## II

### Anlaß zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnahmenG

In der Vergangenheit war die Beurteilung von Baugesuchen für Bauvorhaben innerhalb des Ortsteils Stöcken nicht unproblematisch. Für diesen Bereich der Gemeinde Rösrath existieren keine Bebauungspläne, und somit wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben bisher nach § 34 BauGB beurteilt, ohne daß eine formelle Zuordnung des Ortsteils Stöcken in Form einer Innenbereichssatzung erfolgte.

Seit einiger Zeit liegen Pläne eines Investors vor, die die städtebaulich erwünschte Schließung der Baulücken im südlichen Ortsrandbereich zum Inhalt haben. Das beabsichtigte Projekt wird von der Mehrheit der Gemeindevertretung befürwortet, da es den Zielvorstellungen der Gemeinde, basierend auf der planerischen Grundkonzeption des Planungsamts der Verwaltung, entspricht.

Auf seiner Sitzung am 23. Juni 1997 beschloß der Gemeinderat, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführbarkeit des Vorhabens zu schaffen und eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stöcken gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnahmenG für den Ortsteil Stöcken aufzustellen ( Erläuterungen hierzu im Anhang, Kapitel VII ).

Da die Gemeinde Rösrath zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder über ausreichende Kapazität verfügt noch über die finanziellen Mittel, die für die Erarbeitung des Satzungsentwurfs erforderlich sind, hat der Vorhabenträger im gegenseitigen Interesse mit der Gemeinde Rösrath einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG geschlossen mit der Verpflichtung seinerseits, den Satzungsentwurf auf seine Kosten von einem geeigneten Planungsbüro erstellen zu lassen einschließlich aller erforderlichen zusätzlichen Fachplanungen ( Näheres hierzu sowie zu weiteren Vertragsinhalten siehe Kapitel VI ).

### III

## Satzung der Gemeinde Rösrath über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stöcken gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnahmenG

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt

- das Gebiet des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stöcken sowie
- die Abrundungsgebiete, bestehend aus den in der Gemarkung Bleifeld, Flur 4 und 5 gelegenen Flurstücken 305, 306, 307, 308, 309, 1375,1377, 1380 sowie Flurstück 1557

### 2. Planungsrechtliche Auswirkungen der Satzung

Die Aufstellung der Satzung

- schafft Rechtssicherheit für die Beurteilung künftiger Baugesuche im Satzungsgebiet - es gelten die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB,
- sichert die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes durch Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 a BNatSchG.

### IV

## Planerische Zielsetzungen für die Flächen der Abrundungsgebiete

### 1. Derzeitige Nutzung

Die Flächen der Abrundungsgebiete sind derzeit zu 100 % unbebaut. Sie bestehen aus Grünland, das temporär als Weideland genutzt wird. Differenzierte Aussagen zur vorhandenen Vegetation sind dem landesplanerischen Fachgutachten, Anlage 2, zu entnehmen.

### 2. Grundbesitz

Mit Ausnahme des Flurstücks 1557, das sich in anderweitig privatem Besitz befindet, verfügt die Firma H+B Wohnbau GmbH, Dammelsfurter Weg 49 A, 51503 Rösrath, über die gesamte Fläche des Abrundungsgebietes als Eigentümer.

### 3. Nutzungs-/ Planungskonzept

Gemäß § 4 Absatz 2a Nr.3 BauGB-MaßnahmenG ist auf den einbezogenen Flächen ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Das Flurstück 1557 wurde aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich der Satzung miteinbezogen - konkrete Vorhabenplanungen existieren derzeit nicht.

Für die Nutzung der Flächen der Gemarkung Bleifeld, Flur 4 und 5, Flurstücke 305, 306, 307, 308, 309, 1375, 1377, 1380 liegt ein Planungskonzept der H+B WOHNBAU GmbH, Dammelsfurther Weg 49 A, 51503 Rösrath, vor, das die Errichtung von vier Doppelhäusern einschließlich deren Erschließung sowie der erforderlichen Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung beinhaltet.

## V

### Vorhabenplanung für den Bereich Gemarkung Bleifeld, Flur 4 / 5, Flurstücke 305, 306, 307, 308, 309, 1375, 1377 sowie 1380

#### 1. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Errichtung von vier freistehenden Doppelhäusern im Vorhabengebiet vor, die sich hinsichtlich ihrer Dimensionierung sowie ihrer Lage und Stellung auf den Grundstücken harmonisch in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen:

- Die Firsthöhen der geplanten Gebäude orientieren sich an den entsprechenden Höhen der vorhandenen flankierenden Wohnbebauung. Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB wurden die Firsthöhen gegenüber dem Satzungsentwurf korrigiert.
- Die Hauptfirstrichtung der Gebäude verläuft parallel zur Straße; damit wird der Ortsrandlage Rechnung getragen und der Eindruck der Geschlossenheit der Ortschaft nach außen hin betont.
- Der Satzungsentwurf sah eine nach Süden hin wallähnliche Geländemodellierung mit intensiver Begrünung vor. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger sowie der Träger Öffentlicher Belange wurden Bedenken hiergegen geäußert mit der Begründung, diese Form der Ortsrandgestaltung sei untypisch für die Region. Entsprechend dem Ergebnis sorgfältiger Abwägung durch die Verwaltung beschloß der Gemeinderat auf seiner Sitzung am 16.02.1998 die Herausnahme des Walls aus der Planung. Bestehen bleiben die Festsetzungen für eine intensive Begrünung dieses Bereichs mit heimischen und landschaftstypischen Gehölzen und Sträuchern.

## **2. Erschließung**

### **2.1 Verkehrserschließung**

Die geplante Wohnanlage wird im Norden des Planungsgebietes über eine 4,70 m breite, in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße erschlossen, die in einem Wendeelement endet. An den Wendehammer schließt, in westlicher Richtung, ein 3,50 m breiter befahrbarer Wohnweg an.

Um eine Belästigung der nördlich angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung durch Verkehrsgeräusche und Abgase weitestgehend auszuschließen, ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Bepflanzung mit Hecken bzw. dichtem Strauch- und Buschwerk vorgesehen.

### **2.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Abwasser**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen neu zu verlegenden Kanal in der Trasse der geplanten Stichstraße bzw. des geplanten Wohnweges, der an den - ebenfalls noch in der Planung befindlichen - Hauptsammler in der Trasse des Stöcker Weges angeschlossen wird.

Da die Bodenverhältnisse eine problemlose Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück nicht gewährleisten, wird das Regenwasser über eine eigene Leitung in einen nahegelegenen Siefen abgeleitet.

Nähere Ausführungen hierzu in Anlage 1 - Kanal- und Straßenbau / Erläuterungsbericht

#### **Versorgungsleitungen**

Die Verlegung der Versorgungsleitungen erfolgt im Trassenbereich der geplanten Straße.

## **3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung**

Entsprechend § 8 a BNatSchG ist auf der Ebene der Bauleitplanung - und gemäß § 8 a Absatz 1 letzter Satz gilt dies auch für Satzungen nach § 4 Absatz 2 a BauGB-MaßnahmenG - zu entscheiden, ob geplante Vorhaben mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden sind, und ob und in welcher Form Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Das geplante Vorhaben läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren. Zur Quantifizierung der geplanten Eingriffe und zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Soweit es sich bei den Ausgleichs-/ bzw. Ersatzmaßnahmen um Einzelmaßnahmen im Bereich des Vorhabengebietes handelt, werden diese durch entsprechende Festsetzungen im Plan ( Teil A der Satzung ) verbindlich festgesetzt und im Teil B ( Textliche Festsetzun-



gen ) ggf. modifiziert. Da eine ausreichende Kompensation im Vorhabengebiet allein nicht möglich ist, werden zusätzliche Ersatzmaßnahmen auf außerhalb des Planbereiches gelegenen Flächen durchgeführt - im wesentlichen handelt es sich hierbei um Baumpflanzungen entlang der vorhandenen Kreisstraße K 23.

Weitergehende Informationen hierzu in Anlage 2 - Landschaftspflegerischer Begleitplan

## VI Verpflichtung des Vorhabenträgers

Vorhabenträger für das geplante Vorhaben ist die Firma

H + B  
Wohnbau GmbH  
Dammelsfurter Weg 49 A  
51503 Rösrath

Der Vorhabenträger und die Gemeinde Rösrath schließen einen städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG, in dem sich der Vorhabenträger u.a. verpflichtet,

- die städtebauliche Planung ( Entwurf der Satzung )
- die Erschließungsplanung
- den landschaftspflegerischen Begleitplan
- ein geologisches Gutachten sowie
- alle erforderlichen Katasterunterlagen
- durch entsprechend qualifizierte Ingenieurbüros auf seine Kosten erstellen zu lassen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, bis zu einer bestimmten Frist folgende Maßnahmen durchzuführen:

- die baulichen Maßnahmen
- die Erschließungsanlagen
- die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Nach mängelfreier Herstellung der Erschließungsanlagen übergibt der Vorhabenträger die öffentlichen Erschließungsflächen der Gemeinde in ihr Eigentum.

## VII Anhang

### 1. Erläuterungen zur Problematik des § 34 BauGB

Für die Beurteilung eines geplanten Bauvorhabens hinsichtlich seiner Genehmigungsfähigkeit ist es von Bedeutung, ob das Vorhaben innerhalb der Ortschaft liegt oder außerhalb, im sog. Außenbereich. Liegt es im Bereich einer schon vorhandenen Ansiedlung, jedoch außerhalb der Ortschaft selbst, so ist planungsrechtlich relevant, ob es sich bei der Ansiedlung um einen „Ortsteil“ handelt. Hierfür müssen bestimmte Kriterien zutreffen; es reicht nicht aus, daß ein örtlicher Siedlungskomplex einen eigenständigen Namen trägt. Vielmehr muß der Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde nach der Zahl der vorhandenen Gebäude ein gewisses Gewicht besitzen und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein.

Sind diese Kriterien erfüllt, d.h. das geplante Vorhaben liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so bestimmt sich seine Zulässigkeit nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 3 des Baugesetzbuches ( BauGB ).

In der Praxis treten bei der Beurteilung, ob ein geplantes Vorhaben noch innerhalb eines Ortsteils liegt oder bereits außerhalb, also im Außenbereich, immer wieder Probleme auf. Darum eröffnet der § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, durch Aufstellung einer Satzung - sog. Klarstellungssatzung - diese Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile verbindlich festzulegen.

Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung, die Grundstücksgrenzen sind hierbei unmaßgeblich.

Es ist oftmals der Fall, daß der Bebauungszusammenhang von einem oder mehreren unbebauten Grundstücken unterbrochen wird. Handelt es sich hierbei um mehrere Grundstücke, spricht man vom sog. Außenbereich im Innenbereich. Aus städtebaulicher Sicht ist es meist wünschenswert, daß diese Baulücken im Sinne einer Ortsabrundung geschlossen werden. Für diese Abrundung bzw. erweiterte Abrundung ( wenn die Baulücke nicht aus einem Grundstück, sondern aus einer größeren Fläche besteht ), gibt es planungsrechtlich ebenfalls die Möglichkeit, durch Satzung ( sog. Abrundungssatzung bzw. erweiterte Abrundungssatzung ) den Abgrenzungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu erweitern und verbindlich festzulegen.

Mit der Aufstellung einer solchen Satzung schafft die Gemeinde Rechtsicherheit für die Beurteilung künftiger Bau(vor-)anfragen, die in der Regel zu einer Vereinfachung und damit zu einer Verkürzung der Genehmigungsverfahren führen wird.

## VIII Anlagen

Dieser Begründung sind als Anlagen beigefügt:

- Anlage 1 Erschließungsplanung / Entwurf ( Straße, Kanal )

erstellt von           Ingenieurbüro  
                              Dobelman + Kroke  
                              Uhlandstraße 17  
                              53173 Bonn

- Anlage 2 Landschaftspflegerischer Begleitplan

erstellt von           Ing.-Büro  
                              für Garten- und Landschaftsplanung  
                              Dipl.-Ing. Ingrid Rietmann  
                              Siegburger Straße 243 a  
                              53639 Königswinter

Rösrath, den .....

.....

(der Bürgermeister)



gehört zur Verfügung

vom 24. Juni 1998

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

*Wagner*