

Stadt Rösraath



Außenbereichssatzung gem. § 35(6) BauGB „Bereich Hofferhof“

26/06/2012

Stadtplanung Architektur Immissionsschutz
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Pestalozzistr. 5
56179 Vallendar
tel.: 0261-6679335 fax: 0261-6679332

Teil 1 - Satzung

Anlage 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Teil 2 - Begründung

	Seite	
1	Planaufstellung	6
2	Bestandteile der Satzung	7
3	Geltungsbereich	7
4	Planungsanlass /Planungsziele	7
5	Stand der räumlichen Planung	8
5.1	Gebietsentwicklungsplan	8
5.2	Flächennutzungsplan	8
5.3	Landschaftsplan	8
6	Städtebauliche Situation	9
7	Verkehrliche Erschließung	9
8	Ver- und Entsorgung	9
9	Umweltbelange	9
10	Auswirkungen der Planung	10
11	Kosten und Finanzierung	11

Anlage 1

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Teil 1 - Satzung

Aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) erlässt die Stadt Rösrath folgende Satzung:

§ 1 – Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Wohnzwecken dienenden Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 – Kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

Für kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung gilt § 1 entsprechend.

§ 3 – Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der zu überbauenden Grundstücksfläche, der Bauweise und der Materialwahl in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Für jedes potenziell eingriffsrelevante Vorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist die Betroffenheit der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes entsprechend der bundes- und landesgesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Bei der Konzeption von ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind die diesbezüglichen Empfehlungen **des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt ist**, zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

§ 4 – Zulässigkeit der Anzahl von Wohnungen bei zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen bei zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben ist auf 2 je Wohngebäude beschränkt.

§ 5 – Zulässigkeit der Anzahl von Nutzungseinheiten bei kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben

Bei kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die höchstzulässige Anzahl von Nutzungseinheiten auf 2 je Gebäude beschränkt. Als Nutzungseinheiten gelten Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe sowie Wohnungen.

§ 6 – Landespflegerische Maßnahmen zur Einbindung von Vorhaben

Zwischen Feldscheune (Flurstücke 1694 und 728/341) und einer entlang des bestehenden Erschließungsweges potentiell heranrückenden Bebauung ist ein mindestens 10m breiter Gehölzstreifen entsprechend den Empfehlungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 7 – Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, Stand 19.03.2012 dargestellt.

§ 8 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1**Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am beschlossen, die Außenbereichssatzung „Hofferhof“ gem. § 35 (6) BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Rösrath, den 2012

.....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Hofferhof“ mit Begründung hat in der Zeit vom 2012 bis 2012 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Offenlage wurde am 2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Rösrath, den 2012

Siegel
Der Bürgermeister

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2012 geprüft und die erneute öffentliche Auslegung (2. Offenlage) beschlossen.

Rösrath, den2012.

Siegel
Der Bürgermeister

Der überarbeitete Entwurf der Außenbereichssatzung „Hofferhof“ mit Begründung hat in der Zeit vom 2012 bis 2012 erneut öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2012 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die erneute Offenlage wurde am 2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Rösrath, den 2012

Siegel
Der Bürgermeister

Der Rat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der 2. Offenlage am 2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rösrath, den 2012

Siegel
Der Bürgermeister

Diese Satzung, bestehend aus dem Satzungstext (Teil 1), der Planzeichnung zum Geltungsbereich der Satzung (Anlage 1 zum Teil 1), der Begründung (Teil 2) und dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (Anlage 1 zur Begründung) ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Rösrath am 2012 als Satzung beschlossen worden.

Rösrath, den2012

Siegel
Der Bürgermeister

Die Satzung bestehend aus dem Satzungstext (Teil 1), der Planzeichnung zum Geltungsbereich der Satzung (Anlage 1 zum Teil 1), der Begründung (Teil 2) und dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (Anlage 1 zur Begründung), wird hiermit ausgefertigt. Der Beschluss der Satzung durch die Stadt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2012 in ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 2012 in Kraft getreten.

Rösrath, den 2012

Siegel
Der Bürgermeister

Planausfertigung

Dieser Plan ist der Urkundsplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösrath, den 2012

Siegel
Der Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Rösrath, Fachbereich 4 Planen-Bauen-Umwelt, Rathausplatz, im Rathaus Hoffnungsthal eingesehen werden.

Teil 2 - Begründung

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 18.06.2012 für den Siedlungsbe-
reich Hofferhof die Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) „Bereich Hofferhof“ be-
schlossen.

Die Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) in der zum Satzungszeitpunkt gel-
tenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekannt-
machung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3
des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990
(BGBl. I S. 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur
PlanzVO 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden
Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fas-
sung der Bekanntmachung vom 01.März.2000, geändert durch Gesetz
vom 09.Mai 2000 (GV.NRW.S.439 / SVG.NRW.2129) in der zum Sat-
zungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 21. Juli 2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom
16.03.2010 (GV.NRW.S.185) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden
Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen, LWG -
Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni
1995 (GV.NRW.2006.S.926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Geset-
zes vom 16.03.2010 (GV.NRW.S.185) in der zum Satzungszeitpunkt gel-
tenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.
2542) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

- Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.März 1980, zuletzt geändert durch Art. 259 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV.NRW.S.274) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 erstellt.

2. Bestandteile des Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen

Teil 1 – Satzung

Teil 2 – Begründung

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bereich Hofferhof“ umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und befindet sich östlich der Ortslage Rösrath-Hoffnungsthal. Verkehrlich angebunden ist der Ort über die Kreisstraße K 23, Hofferhofer Straße. Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in der beigefügten Planzeichnung mit einer Grenzlinie für den räumlichen Geltungsbereich nach Planzeichenverordnung ausgewiesen (Anlage 1).

4. Planungsanlass / Planungsziele

Hofferhof ist ein kleiner Ortsteil der Stadt Rösrath, der aus einer Ansammlung von Hofstellen, einigen Wohngebäuden und einem gewerblichen Betrieb (Brennerei) besteht. Derzeit leben hier ca. 30 Personen. Aufgrund einer Bauanfrage zur Errichtung von drei Einfamilien-Wohnhäusern in einer Baulücke im südwestlichen Bereich der Ortslage hat der Rat der Stadt Rösrath die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6)BauGB beschlossen mit dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Eine solche Satzung kommt für bebaute Bereiche im Außenbereich in Betracht, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sind. Hierdurch soll kein Baurecht geschaffen, die Zulässigkeit nicht privilegierter Vorhaben soll hiermit unterstützt werden. Im Unterschied zur Innenbereichssatzung werden die von der Außenbereichssatzung erfassten Flächen

nicht konstitutiv dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 (4) BauGB zugewiesen und damit grundsätzlich zu Bauland gemacht. Vielmehr bleiben die Flächen des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung Bestandteil des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB und Vorhaben sind an dieser Vorschrift zu messen.

Die Gemeinde kann für diese Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 35 (6) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

5. Stand der räumlichen Planung

5.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand Entwurf November 2006) ist der Geltungsbereich der Satzung „Bereich Hofferhof“ als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (Bearbeitungsstand 05/2011) ist das Plangebiet als „Fläche Landwirtschaft“ dargestellt.

5.3 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan des Rheinisch-Bergischen Kreises ist die Fläche des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutz herausgenommen.

6. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bereich Hofferhof“ befindet sich in ca. einem Kilometer Entfernung südöstlich der Ortslage Rösrath Hoffnungsthal. Im Wesentlichen ist der Ortsbereich Hofferhof durch landwirtschaftliche Betriebe, Wohnhäuser und einen Gewerbebetrieb (Brennerei) geprägt. Vier Fachwerkgebäude stehen unter Denkmalschutz. Die für die bauliche Entwicklung vorhandenen Flächen schließen unmittelbar an vorhandene Wohngrundstücke an und sind über die vorhandene Erschließung bereits erschlossen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden in die Satzung Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben sowie zu naturschutzfachlichen Aspekten aufgenommen. Insbesondere soll auch die Nutzung bei Vorhaben so beschränkt werden, dass je Gebäude nur zwei Nutzungseinheiten zulässig sind, um so gewährleisten, dass keine ortsuntypische Dichte entsteht.

7. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hofferhofer Straße (K23) und Schneekaule. Alle im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke sind über das vorhandene Straßensystem erschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Strom, Wasser, Telefon) der Grundstücke erfolgt bzw. kann durch Anschluss an die hier bereits bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Abwässer des Plangebiets werden über das bestehende Kanalsystem in die öffentliche Kanalisation zur Pflanzenkläranlage Hofferhof abgeleitet.

9. Umweltbelange

Landespflege

Die Belange der Umwelt sind in einem Landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellt, der als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt ist. Er ist Bestandteil der Außenbereichssatzung „Bereich Hofferhof“.

Der Landespflegerischen Planungsbeitrag enthält alle Angaben, die zur Beurteilung der aktuellen Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit der im Geltungsbereich vorhandenen Strukturen für die Belange von Natur und Landschaft erforderlich sind. Wei-

terhin zeigt der Planungsbeitrag Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele auf, die eine nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Geltungsbereich gewährleisten sollen.

In Hinblick auf eine zukünftige städtebauliche Entwicklung ermöglicht der Planungsbeitrag mit seinen Aussagen eine Beurteilung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des § 4 LG-NRW, eine Ersteinschätzung der potenziellen Eingriffsfolgen sowie auch die Entwicklung geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Rahmen einer Gesamt-Zielkonzeption für den Planungsraum. Er kann und soll jedoch nicht den für jedes Einzelvorhaben planungsrechtlich erforderlichen Landschaftspflegerischen Begleitplan sowie die Durchführung einer gemäß § 44 BNatSchG erforderlichen Artenschutzprüfung ersetzen.

Immissionsschutz

Durch die ortsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen im Bereich Hofferhof können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden sind. Gleiches gilt für die Emissionen gewerblicher Betriebe im Rahmen des genehmigten Umfangs.

10. Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen sichern die städtebaulichen Ordnung für den gesamten Geltungsbereich und ermöglichen unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bestandssituation eine moderate Entwicklung in bereits erschlossenen Bereichen.

Hinsichtlich der Umweltvorsorge erfolgen die notwendigen landschaftspflegerischen Festsetzungen aufgrund eines hierzu eingeholten Fachbeitrages. Die Umsetzung des abgestimmten Ergebnisses dieses Fachbeitrages bzw. die Berücksichtigung seiner Schutz-, Entwicklungs- und Zielvorgaben stellt sicher, dass bei einer Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen werden können.

Bodendenkmalpflege

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) hingewiesen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind in die Denkmalliste eingetragene Denkmäler vorhanden. Hier sind bei Vorhaben die Vorgaben des Denkmalschutzgesetz – DSchG zu beachten.

11. Kosten und Finanzierung

Durch den Erlass der Satzung werden der Stadt Rösrath keine Kosten entstehen. Sämtliche Bau- und Planungskosten werden vom Investor, den Eheleuten Karl-W. Müllenbach und Eugen Marcus übernommen. Die Beiträge für die Erschließung der Grundstücke werden, soweit noch nicht erfolgt, über Gebührenbescheide satzungsgemäß erhoben.