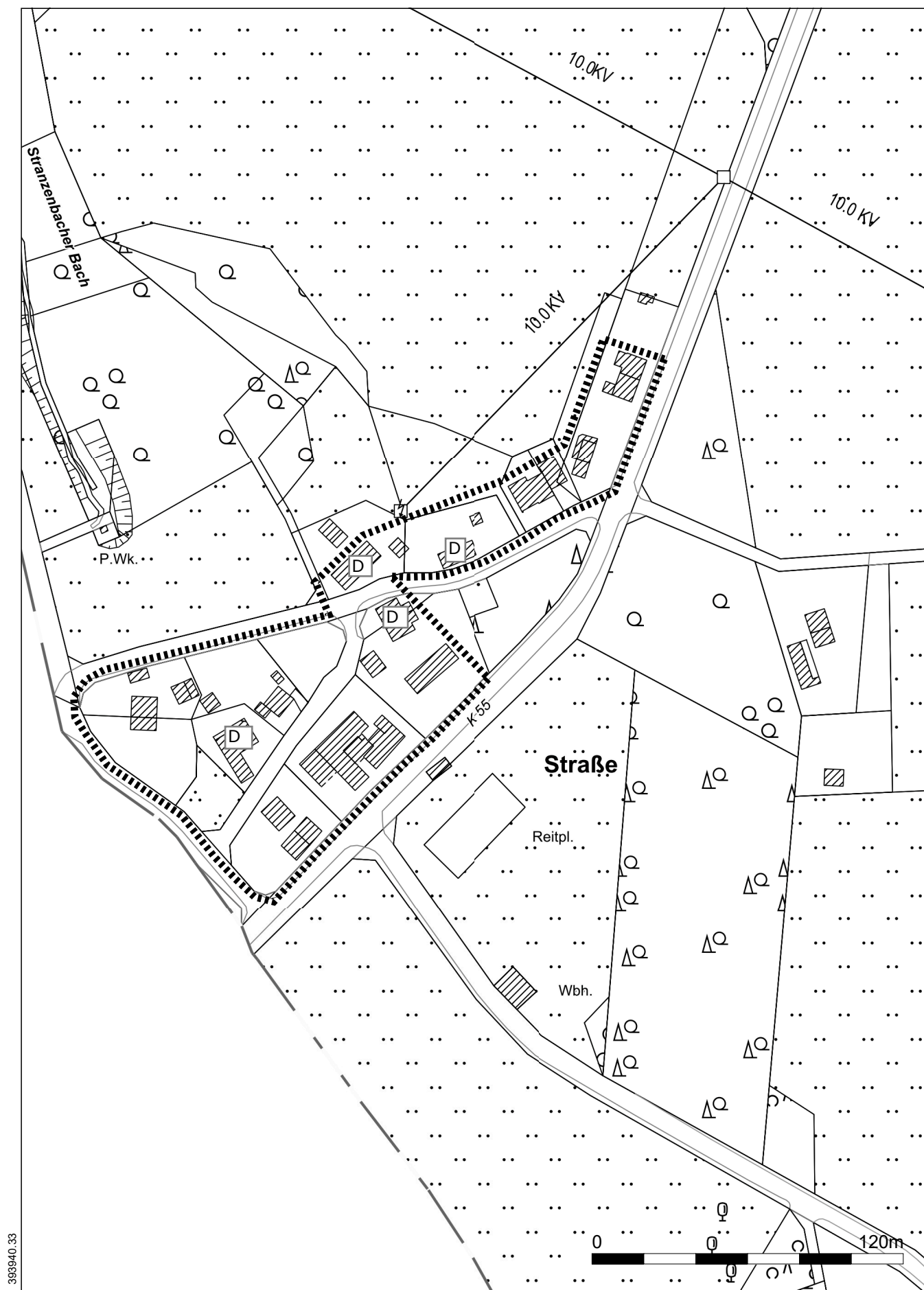
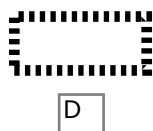




393940.33

5636284.3



Geltungsbereich der Satzung gem. § 35 Abs. 6
BauGB für die Ortslage Straße

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Maßstab:
1 : 2000

Datum:
31.03.2026



Satzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für die Ortschaft Straße

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der derzeit gültigen Fassung i.V.m.§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Nümbrecht in seiner Sitzung am 16.07.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung ist den Darstellungen in beiliegender Anlage (Kartenausschnitt 1 : 2.000), die Bestandteil dieser Satzung ist, zu entnehmen, wobei die Innenkante der Umrandung für die Festlegung maßgebend ist.

§ 2

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 des BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie

- a) einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen

oder

- b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 3

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB findet diese Satzung keine Anwendung. Mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB tritt diese Satzung in deren Geltungsbereich außer Kraft.

§ 4

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird

in diesem Fall auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe und weitere Informationen auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf verwiesen.

Begründung

zur Satzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für die Ortschaft Straße

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 und S. 2 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht stellt den Bereich der Ortschaft Straße als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches für die Ortschaft Straße ist der Satzungskarte zu entnehmen, die Bestandteil der Satzung ist.

Zielsetzung

Zielsetzung der Außenbereichssatzung Straße ist die Ermöglichung von Bauvorhaben im Rahmen einer Innenverdichtung (Lückenschließung) und damit auch die planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Ebenso soll die Satzung für die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen Rechtssicherheit schaffen. Aber auch der Abriss sanierungsbedürftiger Gebäude verbunden mit einem Neuaufbau an gleicher Stelle, soll ermöglicht werden.

Der Siedlungsbereich hat sich aus genehmigten wohnbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzungen, die jedoch inzwischen zumeist aufgegeben wurden, entwickelt.

Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung/Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftliche geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 des § 35 BauGB 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.

Damit der grundsätzliche Schutz des Außenbereichs gewahrt wird, stellt der Gesetzgeber enge Anforderungen an die Aufstellung von Außenbereichssatzungen:

Außenbereich

Die Ortschaft Straße ist eindeutig dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Wohnbebauung von einigem Gewicht

Die Ortschaft Straße besteht aus 14 Wohngebäuden mit Nebenanlagen und weist somit einen Wohngebäudebestand auf, der ein gewisses Gewicht hat und darüber hinaus den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Landwirtschaftliche Prägung

Innerhalb des Satzungsgebietes gibt es noch landwirtschaftliche Strukturen. Ein aktiver landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ist jedoch nicht mehr vorhanden. Der letzte landwirtschaftliche Betrieb hat sein Scheunengebäude zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten umgenutzt.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
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 bestehen.

Zu 1:

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungsstruktur hinausgreift. Das östlich der K 55 vorhandene Wohnhaus ist ca. 80 m von dieser entfernt und damit nicht mehr Teil der Splittersiedlung „Straße“. Das westlich vorhandene Haus mit landwirtschaftlichem Betrieb befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Ruppichteroth.

Zu 2:

Durch die Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfungen oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Zu 3:

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Insoweit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die vorliegende Satzung erfüllt.

Erschließung

Die wegemäßige Erschließung ist im Bestand vorhanden und soll nicht verändert werden.

Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer können in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt, je nach Lage des Grundstücks, teilweise zentral, teilweise dezentral.

Die Löschwasserversorgung ist im einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB keine Anwendung.

Erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgt dann einzelfallbezogen zum einen die Bilanzierung des baulichen Eingriffs, zum anderen die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Artenschutz

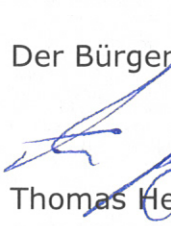
Durch die vorliegende Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall unter der Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises geprüft.

Kosten

Der Gemeinde Nümbrecht entstehen durch die Aufstellung der Satzung keine Kosten.

Nümbrecht, den 22.07.2026

Der Bürgermeister

Thomas Hellbusch