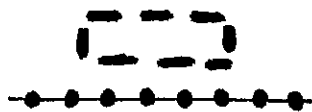


Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Grunewald gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 (Klarstellungssatzung) und Nr. 2 (Entwicklungssatzung) BauGB



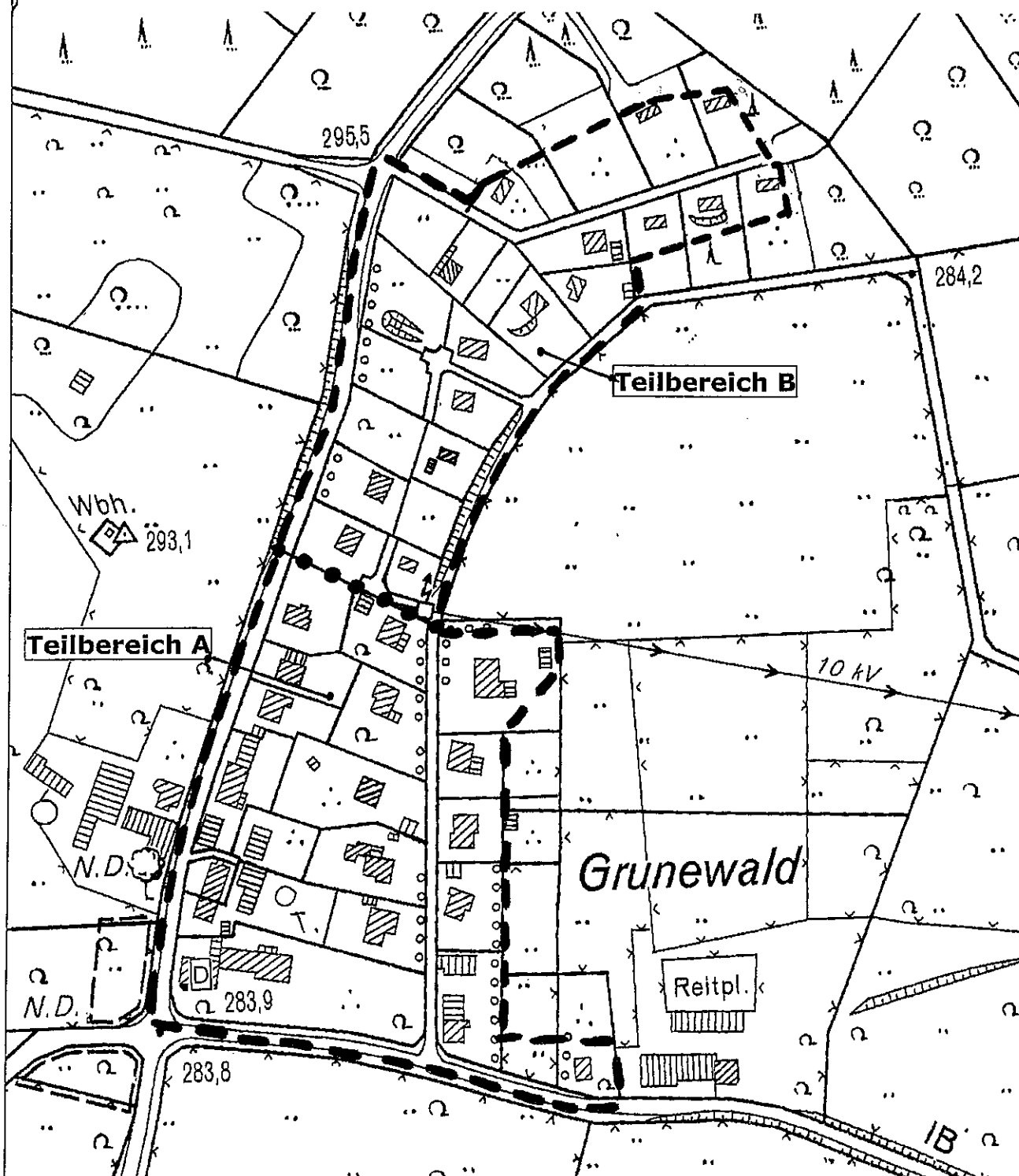
Satzungsbereich

Abgrenzung Teilbereich A (gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB) und Teilbereich B (gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB)



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

M. 1 : 2.500



Satzung

über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Grunewald gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB (Klarstellungs- und Entwicklungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 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 23.09.2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Grunewald gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB (Klarstellungs- und Entwicklungssatzung) ist den Darstellungen in beiliegender Anlage (Kartenausschnitt M. 1 : 2.500) zu entnehmen, wobei die Innenkante der Umrandung für die Festlegung maßgebend ist.

§ 2

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB findet diese Satzung keine Anwendung. Mit dem Inkrafttreten eines solchen Planes tritt diese Satzung außer Kraft.

§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

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.

Gemeinde Nümbrecht
Oberbergischer Kreis

Begründung

zur Aufstellung einer Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Grunewald gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 (Klarstellungssatzung) und Nr. 2 (Entwicklungssatzung) Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 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 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Flächennutzungsplan

Der Bereich, den die Klarstellungssatzung einschließt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der Bereich, den die Entwicklungssatzung einschließt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ ausgewiesen.

Städtebauliche Gesichtspunkte

Der südliche Bereich der Ortschaft Grunewald ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt, der nördliche Bereich als Sondergebiet (SO), mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“. Es gibt kein darüber hinausgehendes Planungsrecht.

Im Wochenendhausgebiet sind 16 Grundstücke bebaut. Zum Teil entsprechen die genehmigten Häuser in diesem Bereich nicht mehr dem Charakter eines typischen Wochenendhauses, sondern sind in Grundfläche und Größe einem „normalen“ Wohnhaus ähnlich. Das Wochenendhausgebiet ist organisch mit dem restlichen Ort Grunewald verbunden.

Aufgrund dieser Entwicklung soll für beide Bereiche eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB aufgestellt werden, um den tatsächlichen Gegebenheiten planungsrechtlich nachzukommen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Neubauvorhaben haben sich i.S.d. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes im nördlichen Bereich (Wochenendhausgebiet) wurde die Satzungsgrenze bewusst eng an die vorhandene Bebauung gelegt. Im nordöstlichen Bereich schließt sich eine Waldfläche an, die eine natürliche Grenze zwischen dem bebauten Bereich und dem Außenbereich darstellt. Der südliche Bereich ist frei von Wohnbebauung. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in diesem Bereich ist städtebaulich nicht wünschenswert. Der typische städtebauliche Charakter dieses Satzungsbereiches würde beeinträchtigt, weitere Erschließungsmaßnahmen würden erforderlich werden.

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, 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

Die wegemäßige sowie kanalmäßige Erschließung des Satzungsbereiches ist bereits vorhanden und somit sichergestellt.

Die Gemeinde Nümbrecht hat darüber hinaus im nördlichen Teil des Satzungsbereiches (Wochenendhausgebiet) einen vorhandenen Weg (Flurstück 106) gekauft, der auch schon als Erschließungsstraße genutzt wird. Der Weg wird nach der Umschreibung im Grundbuch als öffentlicher Weg der Gemeinde Nümbrecht gewidmet. Die Gemeinde Nümbrecht als Straßenbaulastträger ist verpflichtet, nach Absprache mit den jeweiligen Grundstückseigentümern Sichtdreiecke freizuhalten. Die jeweiligen Eigentümer haben die Eingriffe zu dulden. Ein weiterer Ausbau des Weges und eine Umgestaltung des Einmündungsbereiches sind derzeit nicht vorgesehen und wären in einem gesonderten Verfahren zu klären und abzustimmen.

Eine Gestattung zusätzlicher Zufahrten von Einzelgrundstücken auf die K 55 ist nicht vorgesehen.

Natur und Landschaft

Auf die Klarstellungs- und die Entwicklungssatzung ist der § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB nicht anzuwenden, d.h. sie unterliegen nicht der Eingriffsregelung. Ausgleichsflächen sind nicht festzusetzen.

Nümbrecht, den 29.09.2009

Der Bürgermeister

Bernd Hombach

