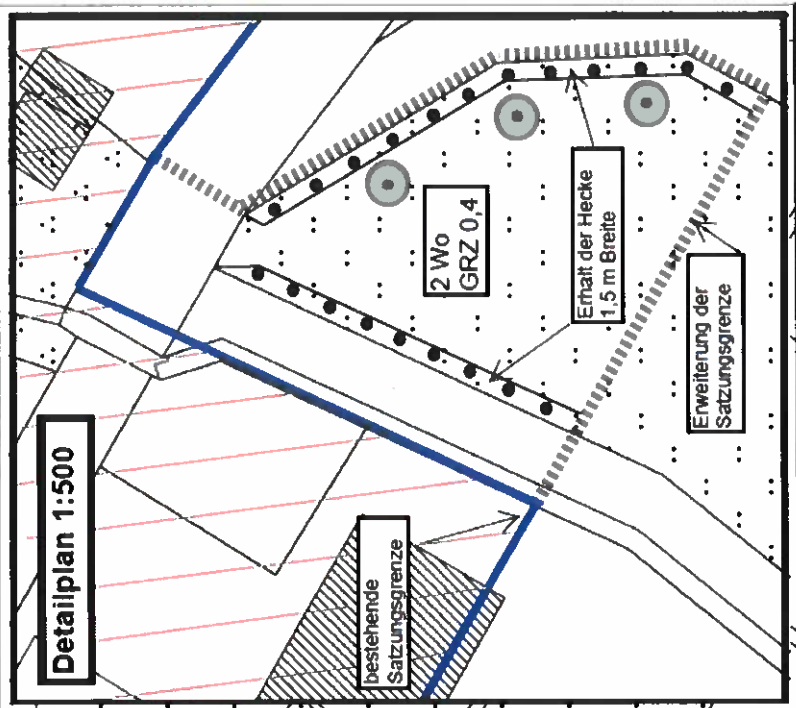
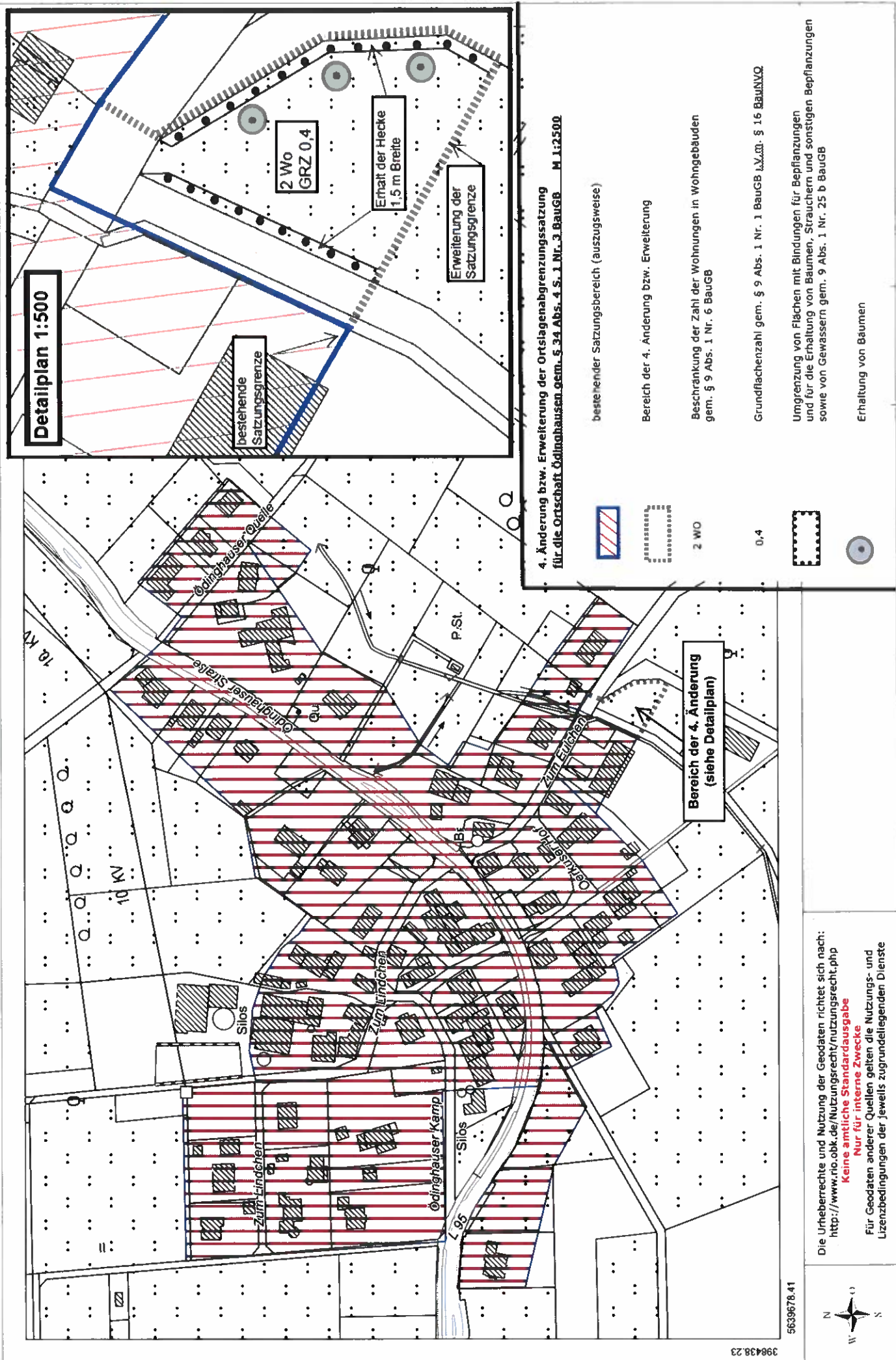




4. Änderung bzw. Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Ödingerhausen gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB M 1:2500

bestehender Satzungsbereich (auszugsweise)

Bereich der 4. Änderung bzw. Erweiterung

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Erhaltung von Bäumen

5639678.41



Die Urheberrechte und Nutzung der Geodaten richtet sich nach:
<http://www.rho.obk.de/Nutzungsrecht/nutzungsrecht.php>
 Keine amtliche Standardausgabe

Nur für interne Zwecke
 Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

Satzung vom 23.02.2022

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) zur 4. Änderung bzw. Erweiterung der bestehenden Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortslage Ödinghausen

Für die Ortslage Ödinghausen besteht eine rechtskräftige Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 BauGB. Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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 23.02.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung ist den Darstellungen in beiliegender Anlage (Kartenausschnitt 1:2.500 sowie Detailplan 1:500) zu entnehmen, wobei die Innenkante der Umrandung für die Festlegung maßgebend ist. Der beiliegende Kartenausschnitt, die beigefügte Begründung und der beigefügte Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der Stellungnahme zum Artenschutz, erstellt durch das Büro Harald Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AKNW, Walderych 56, 52511 Geilenkirchen-Waurichen, vom 05.11.2021, sind Bestandteil dieser Satzung. Die ergänzende Satzung gilt nur für den gekennzeichneten Änderungsbereich. Die bestehende rechtskräftige Satzung bleibt unberührt.

§ 2

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

§ 3

Für den Satzungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig

§ 4

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Zu dem Gewässer (Ölsbach) ist gem. § 31 LWG NRW i.V.m. § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen einzuhalten.

Aus Gründen des Artenschutzes sind eine Baufeldräumung und der Baubeginn in der vermehrungsfreien Zeit und Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Tiere sind die Flächen vor Beginn von Baumaßnahmen auf Tiere, Jungtiere und Gelege abzusuchen. Im Fall von Funden sind angemessene Maßnahmen zu ergreifen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Anpflanzungen mit Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen):

Die nicht überbaubare Fläche ist als Garten anzulegen. Hierzu zählen das Anpflanzen von einzelnen Klein- und Obstbäumen, Vogelnähr-Schutzgehölzen, insektenfreundliche Stauden und die Anlage von Rasen mit einer Gräser-Wildkrautmischung.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b):



Erhaltung der vorhandenen Hecke (siehe Satzungskarte)

Die vorhandene Hecke entlang der Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von ca. 1,50 m als gliederndes und belebendes Landschaftselement zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.



Erhaltung von 3 Einzelbäumen (siehe Satzungskarte)

§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Bodendenkmalpflege:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51941 Overath, Tel. 02206/9030-0; Fax: 02206/903022, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelbeseitigungsdienst:

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. 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.

Bodenschutz:

Die Prognoseberechnungen der Digitalen Bodenbelastungskarte lassen im Plangebiet eine Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV für Cadmium, Blei, Kupfer, Zink und Nickel erwarten. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen.

Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Rahmen von Baumaßnahmen abgescho bene und ausgehobene Oberboden auf dem Grundstück verbleiben.

Begründung

zur 4. Änderung bzw. Erweiterung der bestehenden Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Ödinghausen gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) in der derzeit gültigen Fassung

Rechtsgrundlagen

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

Lage und Größe des Plangebietes

Die Ortschaft Ödinghausen liegt östlich des Hauptortes von Nümbrecht. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortschaft von Ödinghausen und umfasst einen Teil des Grundstücks Gemarkung Nümbrecht, Flur 37, Nr. 278 (ca. 560 m²). Die genaue Abgrenzung ist der Satzungskarte zu entnehmen.

Flächennutzungsplan

Der Satzungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Ortschaft Ödinghausen an sich ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen.

Ziel und Zweck der Planung

Durch die Satzungsänderung soll eine am südöstlichen Ortsrand von Ödinghausen gelegene Außenbereichsfläche in die Ortslage einbezogen werden, um diese einer Bebauung zuzuführen. Es handelt sich hierbei um einen Teil des Grundstücks Gemarkung Nümbrecht, Flur 37, Nr. 278. Das Plangebiet umfasst ca. 560 m². Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Zum Eulchen“.

Durch die Aufnahme in den Satzungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 2 Wohneinheiten geschaffen werden. Der hierfür erforderliche Ausgleichsbedarf sowie entsprechende Maßnahmen wurden ermittelt (siehe Punkt Natur und Landschaft). Die Änderung wird für den Wohnraumbedarf der Bevölkerung aufgestellt.

Der Satzungsbereich ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt und steht im räumlichen Zusammenhang zur vorhandenen Bebauung. Entlang der nordöstlichen Satzungsgrenze zum Wirtschaftsweg (Gemarkung Nümbrecht, Flur 37, Nr. 264) wird die vorhandene Hecke als erhaltenswert festgesetzt, so dass der neu entstehende Ortsrand eindeutig definiert wird.

Bauvorhaben haben sich i.S. von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

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.

Ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich (§ 34 Abs. 5 S. 4, 2 Halbsatz BauGB i.V.m. § 2 a S. 2 Nr. 2 BauGB).

Erschließung

Der Satzungsbereich wird durch die Gemeindestraße „Zum Eulchen“ wegemäßig erschlossen.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann über das vorhandene Trennsystem, welches entsprechend verlängert werden muss, entsorgt werden.

Alle anderen Erschließungsmaßnahmen (Wasser, Strom, Telekommunikation) müssen durch die Versorgungsträger erfolgen.

Natur und Landschaft

Für den Satzungsbereich wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag inkl. Stellungnahme zum Artenschutz durch das Büro Harald Schollmeyer - Landschaftsarchitekten AK NW, Walderych 56, 52511 Geilenkirchen-Waurichen, erstellt. Dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 12.01.2022 ist Anlage dieser Begründung.

Mit der Einbeziehung von Flächen zur baulichen Nutzung sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens, führen können. Entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen bei der Änderung der Satzung angemessen zu berücksichtigen. Diese Pflichten werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wahrgenommen. Er beinhaltet alle Informationen, die zur Beurteilung des Eingriffes erforderlich sind. Diese sind Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sieht Maßnahmen innerhalb der Satzung vor, die entsprechend in der Satzung festgeschrieben werden. Hierbei verbleibt ein Defizit von 1197 ökologischen Wertpunkten sowie ein Ausgleichsbedarf von 1349 Punkten für den Eingriff in den Boden, die außerhalb des Satzungsbereiches ausgeglichen werden sollen. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Grundstücksteil des Grundstücks Gemarkung Nümbrecht, Flur 37, Nr. 278, welcher außerhalb des Satzungsbereiches liegt sowie auf der benachbarten, südlich gelegenen Grünlandfläche (Gemarkung Nümbrecht, Flur 37, Nr. 59).

Durch diese Ausgleichsmaßnahmen wird die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe durch die Satzungsänderung erreicht.

Die Durchführung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen, die zeitliche Umsetzung und Pflege werden durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss gesichert.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

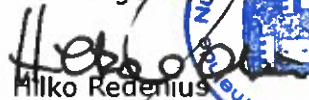
Artenschutzrechtliche Beurteilung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

Das Büro Harald Schollmeyer – Landschaftsarchitekt AK NW, hat ebenfalls für den Bereich der Ergänzungssatzung eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) vorgenommen. Diese Artenschutzprüfung, ist in dem bereits genannten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag integriert.

Die Prüfung ergab, dass durch die Satzung nach derzeitigem Stand keine Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG ausgelöst werden, auch wenn im weiteren Umfeld das Vorkommen von planungsrelevanten Arten bekannt ist.

Gleichwohl gelten auch alle anderen Tierarten, die nicht als planungsrelevant eingestuft sind, als schützenswert. Daher sollten die Baufeldräumung und Baubeginn möglichst in der vermehrungsfreien Zeit und Vegetationsruhe von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ebenso ist zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen und Störungen von Tieren, die Fläche im Satzungsgebiet vor Beginn der Baumaßnahmen auf Tiere, Jungtiere und Gelege abzusuchen. Im Fall von Funden sind angemessene Maßnahmen zu ergreifen.

Nümbrecht, den 23.02.2022
Der Bürgermeister


Hilko Redenius



Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung vom Büro Harald Schollmeyer – Landschaftsarchitekt AK NW, Walderych 56, 52511 Geilenkirchen – Waurichen, vom 12.01.2022