Urschrift

Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Außenbereich „Bruchmühlener Straße" vom 20.04.2017

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), und des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Rat der Gemeinde Rödinghausen in seiner Sitzung am 05.04.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Bruchmühlener Straße" der Gemeinde Rödinghausen umfasst die Flurstücke Nr. 256, 257, 182 (teilweise), 183 (teilweise), 284, 283, 185, 186 (teilweise), der Gemarkung Ostkilver, Flur 1 und die Flurstücke 92, 91, 90 (teilweise), 89, 131, 88, in der Flur 4 der Gemarkung Rödinghausen der Gemeinde Rödinghausen. Die Begrenzung des örtlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ist in dem beigefügten Lageplan M. 1:2000 durch eine schwarze, unterbrochene Linie dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung ist anzuwenden auf sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die die Wohnzwecken dienende Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum Gegenstand haben. Die Zulässigkeit von Vorhaben kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB.

(2) Einem Vorhaben im Sinne des Abs. 1 kann nicht entgegengehalten werden, dass es
   a) der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" widerspricht oder
   b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

(3) Die baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne des Abs. 1 setzt im Einzelfall voraus, dass

   a) andere öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB, als die in Abs. 2 dieser Satzung genannten, nicht beeinträchtigt werden und

   b) es sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der im Geltungsbereich dieser Satzung vorhandenen Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

§ 3

Textliche Festsetzungen

(1) Im Satzungsgebiet sind Gewerbetriebe ansässig, so dass immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Wohnbauvorhaben sind nur zulässig, wenn gesundes Wohnen gewährleistet werden kann.

(2) Das anfallende Schmutzwasser ist über das vorhandene Druckentwässerungssystem der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

(3) Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser oder in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. §§ 44 Abs. 1 und § 49 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) beim Landrat, untere Wasserbehörde, in Herford zu beantragen. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

(4) Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Am Standholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521.52002-50, Fax: 0521.52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, oder der Gemeinde Rödinghausen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

§ 4

Hinweise

(1) Vorsorglich wird der Hinweis gegeben, dass das Satzungsgebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich liegt und sich in ca. 200 m nördlich des Plangebietes ein Mastschweinbetrieb sowie in ca. 100 m in südwestlicher Richtung ein Betrieb mit Schweine- und Pferdehaltung befinden. Immissionen aus diesen Tierhaltungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Da durch diese Satzung eine Lückenfüllung in geringem Umfang ermöglich werden soll und das vorgesehene Satzungsgebiet planungsrechtlich weiterhin Bestandteil des Außenbereichs und somit der Außenbereichscharakter für das Gesamtumfeld erhalten bleibt, werden Einschränkungen für diese landwirtschaftlichen Betriebe durch eine Verdichtung der Wohnbebauung faktisch ausgeschlossen.

(2) Es wird darauf hingewiesen, dass für geplante Vorhaben, die vom Geltungsbereich dieser Satzung erfasst werden, weiterhin die Eingriffsregelungen der §§ 18 – 21 des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSG) sowie die §§ 4 - 6 des Landschaftsgesetzes NRW (LG NRW) gelten und im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Angaben zur ausreichenden Kompensation zu machen sind.

(3) Daneben wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben entlang der L775 den anbaurechtlichen Vorschriften des § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) unterliegen. Bei Baugenehmigungen ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW zu beteiligen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. §§ 35 Abs. 6 i. V. m. 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Außenbereich „Bruchmühlener Straße" vom 20.04.2017 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Außenbereich „Bruchmühlener Straße" vom 20.04.2017 kann im Rathaus der Gemeinde Rödinghausen (Nebengebäude), Alte Dorfstr. 25, 32289 Rödinghausen während der Öffnungszeiten von Jedermann eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt der Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Außenbereich „Bruchmühlener Straße" vom 20.04.2017 Auskunft verlangen.

Hinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass

   a) eine nach § 214 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
   b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
   c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

   dann unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 BauGB).

2. Entschädigungsberechtigte können gem. § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Die Fälligkeit des Anspruchs kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt wird. Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o. g. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).

3. Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW S. 2023) in der z. Zt. gültigen Fassung kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
   b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennut-

zungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rödinghausen, den 20.04.2017

Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister

Ernst-Wilhelm Vortmeyer

Anlage zur Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Außenbereich "Bruchmühlener Straße"
-Geltungsbereich-

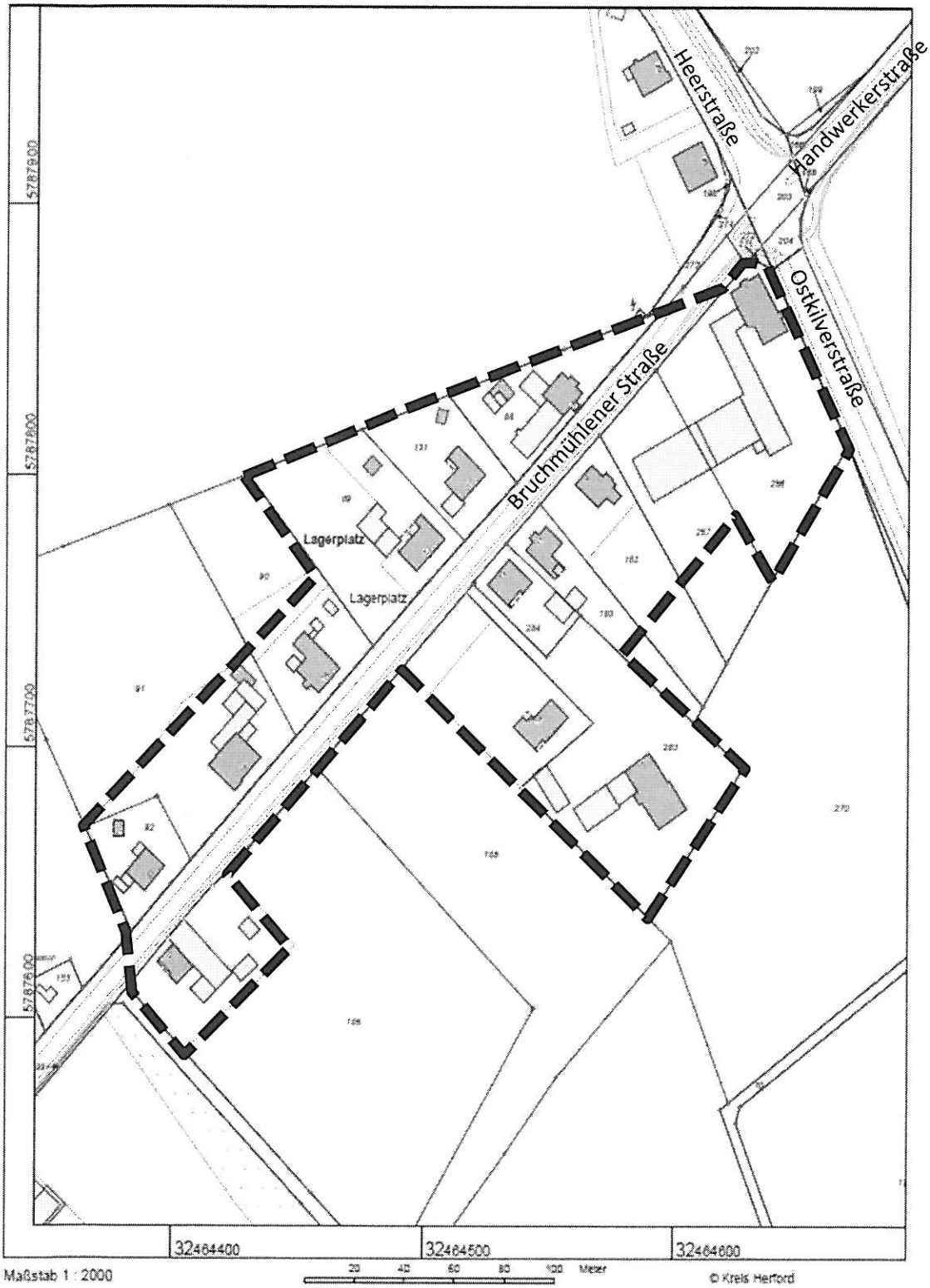
Kreis Herford
Katasteramt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:2000

Flurstück: 185
Flur: 1
Gemarkung: Ostkilver
Bruchmühlener Straße 19, Rödinghausen

Erstellt: 26.07.2016
Zeichen:



Maßstab 1 : 2000

20 40 60 80 100 Meter

© Kreis Herford

Rödinghausen
auf der Sonnenseite

Gemeinde Rödinghausen
Kreis Herford

Begründung gem. §§ 35 Abs. 6 i. V. m. 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur

Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Außenbereich „Bruchmühlener Straße"

Inhalt

1. Allgemeines
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Satzung
3. Derzeitige Nutzung
4. Übergeordnete Planung
   - 4.1 Regionalplan
   - 4.2 Flächennutzungsplan
5. Satzungserfordernis und Rechtsfolge
6. Zielsetzung der Satzungsaufstellung
7. Erschließung
   - 7.1 Verkehrliche Erschließung
   - 7.2 Technische Erschließung
8. Naturschutz- und Landschaftspflege
9. Altlasten

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 08.09.2016 den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Bruchmühlener Straße" beschlossen. Grund für die Planaufstellung ist der Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen im Ortsteil Ostkilver. Es besteht überwiegend Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Das Plangebiet ist in den Ortsteilen Ostkilver und Rödinghausen der Gemeinde Rödinghausen gelegen und umfasst die Flurstücke Nr. 256, 257, 182 (teilweise), 183 (teilweise), 284, 283, 185, 186 (teilweise), der Gemarkung Ostkilver, Flur 1 und die Flurstücke 92, 91, 90 (teilweise), 89, 131, 88, in der Flur 4 der Gemarkung Rödinghausen der Gemeinde Rödinghausen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Straße „Heerstraße/Ostkilverstraße" als Landesstraße (L 779). Durch das Satzungsgebiet verläuft die Kreisstraße Bruchmühlener Straße (K 24). Unmittelbar an die nördliche Plangebietsgrenze schließt sich Landschaftsschutzgebiet an.

Die Grundstücke liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB, somit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Satzung sieht für die Planfläche Wohnbebauung vor. Die Topographie fällt von Nordost nach Südwest. Die Flächen wird derzeit als Wiese- und Weideland genutzt.

3. Derzeitige Nutzung

Im westlichen und östlichen Satzungsgebiet „Bruchmühlener Straße " befindet sich ein Ortsteil mit gewachsener, verdichteter Bebauung, der zwei kleinere Gewerbebetriebe beinhaltet.

Im südlichen Satzungsgebiet „Bruchmühlener Straße" ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Es ist beabsichtigt, die Plangebietsfläche in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bruchmühlener Straße" aufzunehmen und die Bebauung entsprechend dem Siedlungsbild fortzuführen.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan ist der Bereich der Außenbereichsatzung „Bruchmühlener Straße" als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt und mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaftund landschaftsorientierten Erholung" versehen.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

5. Satzungserfordernis und Rechtsfolge

Der im Geltungsbereich vorhandene Gebäudebestand ist noch nicht umfangreich genug, um die Siedlung „Bruchmühlener Straße" als im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 bewerten zu können. Die vorhandene Bausubstanz stellt jedoch eine Bebauung von einigem Gewicht dar. Darüberhinaus handelt es sich bei den vorhandenen Gebäuden nicht um im Außenbereich privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Eine landwirtschaftliche Vorprägung des Bereiches ist nicht gegeben. Hierdurch sind die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfüllt.

Der eingefasste Siedlungsbereich der Außenbereichssatzung „Bruchmühlener Straße" stellt auf das Ziel einer Begünstigung der Entwicklung eine Lückenschließung vor Ort ab. Durch den Erlass einer Außenbereichssatzung besteht die Möglichkeit weitere sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB in engem Rahmen zuzulassen. Dabei ist die Zulässigkeit der Vorhaben weiterhin gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Ihnen kann jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie gem. § 35 Abs. 3 BauGB einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die übrigen öffentlichenBelange gem. § 35 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung weiterhin beachtlich.

6. Zielsetzung der Satzungsaufstellung

Zielsetzung der Außenbereichssatzung „Bruchmühlener Straße" ist die sinnvolle Nutzung einer vorhandenen Splittersiedlung. Durch die Satzung wird eine flexiblere Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes möglich, da beispielweise Nutzungsänderungen deutlich erleichtert werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit auf den zum Teil relativ großen Grundstücken eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung vorzunehmen. Die vorhandene bauliche Struktur der Splittersiedlung soll erhalten bleiben.

Die vorhandene Bebauung von einigem Gewicht, der Bebauungszusammenhang und die Geschlossenheit vermittelnde Bebauung wie auch die organische Siedlungsstruktur schaffen die Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung. Die Gemeinde Rödinghausen beabsichtigt, unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, die städtebauliche Entwicklung gelenkt auszugestalten, den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich zu ergänzen und abzurunden und Baugrundstücke für die Errichtung von Eigenheimen bereit zu stellen. Durch die Fortführung der Bebauung steht nicht zu befürchten, dass sich hier mit dem Eindringen in den schützenswerten Freiraum ein unerwünschter Siedlungssplitter verfestigt.

Die Satzung soll sich auch auf Vorhaben erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, da dieses Gebiet insbesondere in den vergangenen Jahrzehnten, durchgängig kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben - zunächst im Nebengewerbe- diente und den Gebietscharakter somit prägte. Eine adäquate Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit soll durch diese Regelung ebenfalls geschaffen werden.

Der bodenrechtliche Charakter der Planfläche - insbesondere Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen - ist durch die bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke (eingeschossige Einfamilienhäuser) beeinflusst und geprägt. Der Ortsteil wird durch die maßvolle Erweiterung sinnvoll ergänzt und abgerundet. Die städtebaulichen Planungsziele sind:

- Geringfügige Erweiterung eines Ortsteiles um 2 – 3 Grundstücke
- Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets auf den neuen Baugrundstücken

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen „Bruchmühlener Straße" und „Ostkilverstraße". Die Bruchmühlener Staße als Kreisstraße (K 24) und die Ostkilverstraße als Landesstraße (L 776) sind gut mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

7.2 Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen angeschlossen. Dies gilt für die Versorgung mit Wasser,

Elektrizität, Gas und Telekommunikationsleitungen sowie für die Abwasserentsorgung.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation (Druckentwässerung) der örtlichen Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser der einbezogenen Außenbereichsflächen ist ortsnah zu beseitigen, d.h. vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Die erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die Anlagen sind so zu bemessen, dass der daraus abgeleitete Abfluss dem natürlichen Abfluss des ehemals unbebauten Geländes entspricht, ihn aber keinesfalls übersteigt. Das Satzungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Die Gemeinde Rödinghausen erwartet durch die Überplanung keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Situation, so dass neue oder zusätzliche Entwässerungseinrichtungen oder Auflagen und Festsetzungen hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers nicht erforderlich sind.

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Gemeinde Rödinghausen als Träger der Abfallbeseitigung gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr sichergestellt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Grundstücke wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um eine sog. ausgeräumte Feldflur. Aufgrund der hier in äußerst geringem Maße vorkommenden schützenswerten Fauna und Flora ist für den Eingriff in Natur und Landschaft durch beispielsweise die Versiegelung der Flächen der geplanten Baumaßnahmen ein Ausgleich auf den künftigen Baugrundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rödinghausen befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in der näheren Umgebung Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Die Begründung der Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Außenbereich „Bruchmühlener Straße" hat gem. §§ 13 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2017 bis 10.02.2017 öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen, 20.04.2017

Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister

Ernst-Wilhelm Vortmeyer