Begründung gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Nr. 3233 - Asselborner Hof -

Für ein Grundstück auf der Nordseite des Wendekreises der Straße Asselborner Hof wurde ein Antrag auf Aufstellung einer Abrundungssatzung (jetzt Ergänzungssatzung) zur Schaffung von Baurecht gestellt.

Der Planungsausschuß als zuständiges Ratsgremium hat in seiner Sitzung am 30.01.97 angeregt, auch einen Teil des Grundstücks zwischen den Gebäuden Asselborner Hof 7a und 9a in den Satzungsbereich einzubeziehen. Die Einbeziehung erfolgte s.Z. noch unter dem Gesichtspunkt der „Abrundung“ des bebauten Bereiches.

Der Bereich der Ortslage „Asselborner Hof“ hat aufgrund seiner vorhandenen Bebauung ein solches Gewicht, daß er als unverplanter Innenbereich i.S. des § 34 Abs.4 Nr.1 Baugesetzbuches (BauGB) anzusehen ist.

In diesen Bereich, der den deklaratorischen bzw. Klarstellungsteil der Satzung bildet, können gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB einzelne Aussenbereichsflächen als Ergänzung einbezogen werden. In vorliegendem Fall werden die genannten Grundstück einbezogen. Grundstück i.S. der Satzung ist das zukünftige Baugrundstück, das ein Teil eines größeren sein kann.

Die Höhere Landschaftsbehörde hat die tlw. Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung für den Bereich der Satzung in Aussicht gestellt.

Die zulässige Bebauung der Grundstücke richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung, insbesondere der unmittelbar angrenzenden Bebauung, die aus eingeschossigen Einzelhäusern besteht. Festgesetzt wird für die Ergänzungsflächen eine GRZ von 0,25. Die Festsetzung erfolgt, weil auf der Grundlage dieses Wertes die Umwelterheblichkeitsprüfung erfolgte. Ermittelt wurde für die vorhandene Bebauung ein Durchschnittswert von 0,17, wobei die sonstigen versiegelten Flächen (Terrassen, Garagenzufahrten) nicht berücksichtigt wurden. Der Spitzenwert der GRZ in der vorhandenen Bebauung beträgt 0,25.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Bebauung werden Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und außerhalb festgesetzt. Der Ausgleich besteht im Anpflanzen von Obstbäumen. Da die rechnerisch ermittelten Flächen wegen der Geringfügigkeit des Eingriffs relativ klein sind (400 bzw. 300qm) und die anzupflanzenden Bäume äußerst dicht stehen würden, wurden die Flächen größer angesetzt. Da die Ausgleichspflichtigen nur verpflichtet sind eine bestimmte Anzahl von Bäumen zu pflanzen, bleibt es ihnen überlassen wie sie die Bäume anordnen. Dabei können auch Aspekte der weiterhin landwirtschaftlichen Nutzung (Wiese) berücksichtigt werden.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 26.05.99
In Vertretung

K o t u l l a
Erster Beigeordneter