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

Nr. 4223 - Braunsberg -

Mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsteil, § 34 Abs.4, Nr.1 BauGB) und in diesen Bereich einzubeziehende Flächen (Ergänzungsteil, Nrn. 2 oder 3) aus dem bisherigen Aussenbereich festgelegt.

Für den Bereich der Grundstücke Braunsberg 55 bis 77 wird eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nrn. 1 und 2 aufgestellt. Die Fläche der Satzung ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzungsflächen haben somit den Charakter der Nr. 2 des § 34 Abs.4 BauGB.

Die Gebäude Braunsberg 61 und 73 liegen in zweiter Reihe hinter den Gebäuden 63 und 75 und geben damit die Möglichkeit weiterer Bebauung im rückwärtigen Bereich vor. In die vorhandene Bebauung werden Flächen hinter den Grundstücken Braunsberg 65 bis 75 einbezogen.

Wegen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist eine Genehmigung durch die Bezirksregierung nicht erforderlich (§ 34 Abs.5 BauGB).

Aus der vorhandenen Bebauung wurde eine GRZ von 0,22 ermittelt; dabei wurden Nebengebäude berücksichtigt, nicht jedoch andere befestigte Flächen. Der § 34 BauGB lässt in gewissem Umfang eine Überschreitung der vorhandenen GRZ zu, weil das Kriterium die **Einfügung** ist und nicht die absolute Anpassung. Für die einbezogenen Flächen wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt um einerseits eine Verdichtung der Bebauung über das vorhandene Maß hinaus zu verhindern, andererseits Spielraum für andere befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze) zu belassen.

Zu dem zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung beigebracht. Mit der Durchführung der Maßnahmen des dazu gehörenden landschaftspflegerischen Begleitplan wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind Bestandteil der Satzung; auf der Karte der Satzung sind die Ausgleichsflächen gekennzeichnet und ein Hinweis auf die Detailbeschreibung der Kompensationsmaßnahmen angebracht, die Bestandteil der Satzung sind.

Die anfallenden Niederschlagswässer sind nach den gesetzlichen Bestimmungen und den anerkannten Regeln der Technik auf den Baugrundstücken zu versickern. Einleitungen in Gewässer sind nicht zulässig.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

Schmickler
Stadtbaurat