

Begründung

zur Neufassung der Außenbereichssatzung „Genrohe“ der Gemeinde Brüggen gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB)

Arbeitsexemplar

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Neufassung

Der Rat der Gemeinde Brüggen hat am 21.12.1993 die Außenbereichssatzung „Genrohe“ für den Bereich Genroher Straße, Am Heidkamp und Am Flitz beschlossen. Die Satzung wurde am 14.05.1994 rechtskräftig.

Durch die Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung schafft kein unmittelbares Baurecht, weil die betroffenen Grundstücke nach wie vor dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen sind; sie trägt jedoch dazu bei, die Errichtung neuer Wohngebäude zu erleichtern. Weitergehende Regelungen sind in der Satzung bislang nicht getroffen.

Im Rahmen der Erstellung des Dorfentwicklungsplans für Born, Genrohe und Haverslohe (Endfassung Juni 2005) wurde die bauliche Entwicklung von Genrohe kritisch analysiert. Es wurde deutlich, dass gerade die in jüngerer Zeit entstandenen Wohngebäude in Genrohe das bis dahin typische Siedlungsbild erheblich stören. Die Gründe liegen bei der Missachtung des ortstypischen baulichen Maßes und der baulichen Gestaltung. Auch die Weiterentwicklung der Landwirtschaft, die den Weiler auch heute noch besonderes prägt, soll durch die Festsetzungen dieser Satzung unterstützt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich 57 Grundstücke, davon bieten 8 Grundstücke noch Baustellen. Damit die bauliche Entwicklung auf diesen Grundstücken und allen ggf. wieder neu zu bebauenden Grundstücken in einem geordneten städtebaulichen Rahmen geschieht, der das typische, sich seit Jahrhunderten entwickelte Siedlungsbild nicht beeinträchtigt, hat der Rat am 30.08.2005 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Genrohe“ insgesamt neu zu fassen und um Regelungen über den Ausnutzungsgrad der Grundstücke und die Bauweise zu ergänzen. Den im § 35 BauGB geforderten schonenden Umgang mit den Bodenressourcen wird die Satzung durch Festlegungen zur Bodenversiegelung gerecht.

Zusammen mit der Neufassung der Außenbereichssatzung wird eine gesonderte Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW erlassen, mit der Mindestanforderungen für eine dem Siedlungsbild angepasste Gestaltung der Gebäude vorgeschrieben werden.

Im Rahmen des Dorfentwicklungsplans wurden die wesentlichen Änderungsaspekte innerhalb einer Arbeitskreissitzung, einer Bürgerversammlung und zweier Bauausschusssitzungen vorgestellt und diskutiert. Der Handlungsbedarf wurde erkannt und die vorgeschlagenen Änderungen nicht in Zweifel gezogen.

2. Einbeziehung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe

Über die zurzeit rechtskräftige Außenbereichssatzung hinaus werden in den Regelungstatbestand der Neufassung auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe einbezogen. Die Gemeinde entspricht damit einer im Aufstellungsverfahren vorgetragenen Anregung der Handwerkskammer Düsseldorf. Die Anregung ist nachvollziehbar, weil im Geltungsbereich der Satzung bereits heute entsprechende Betriebe vorhanden sind (Metall verarbeitender Betrieb auf dem Grundstück Genroher Straße 20, Heizungs- und Installationsbetrieb auf dem Grundstück Genroher Straße 46).

Eine gewisse Durchmischung der dörflichen Strukturen mit Gewerbebetrieben ist ortsüblich und an vielen Stellen im Gemeindegebiet anzutreffen. Die Ziele der Neuaufstellung werden durch die Einbeziehung gewerblicher Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Regelung in § 35 Abs. 6 BauGB ausschließlich kleinere Betriebe erfasst. Der Begriff „klein“ ist dabei siedlungsstrukturell zu verstehen, d.h. die gewerbliche Nutzung muss der kleinteiligen Baustruktur innerhalb der Außenbereichssiedlung entsprechen und der Wohnbebauung gegenüber nachrangig sein. Davon ausgehend kommen nur solche Betriebe in Frage, die sich nach ihrer Größe und Auswirkung in die vorhandene Bebauung einfügen und dem dörflichen Charakter der Außenbereichssiedlung nicht widersprechen.

3. Landwirtschaft

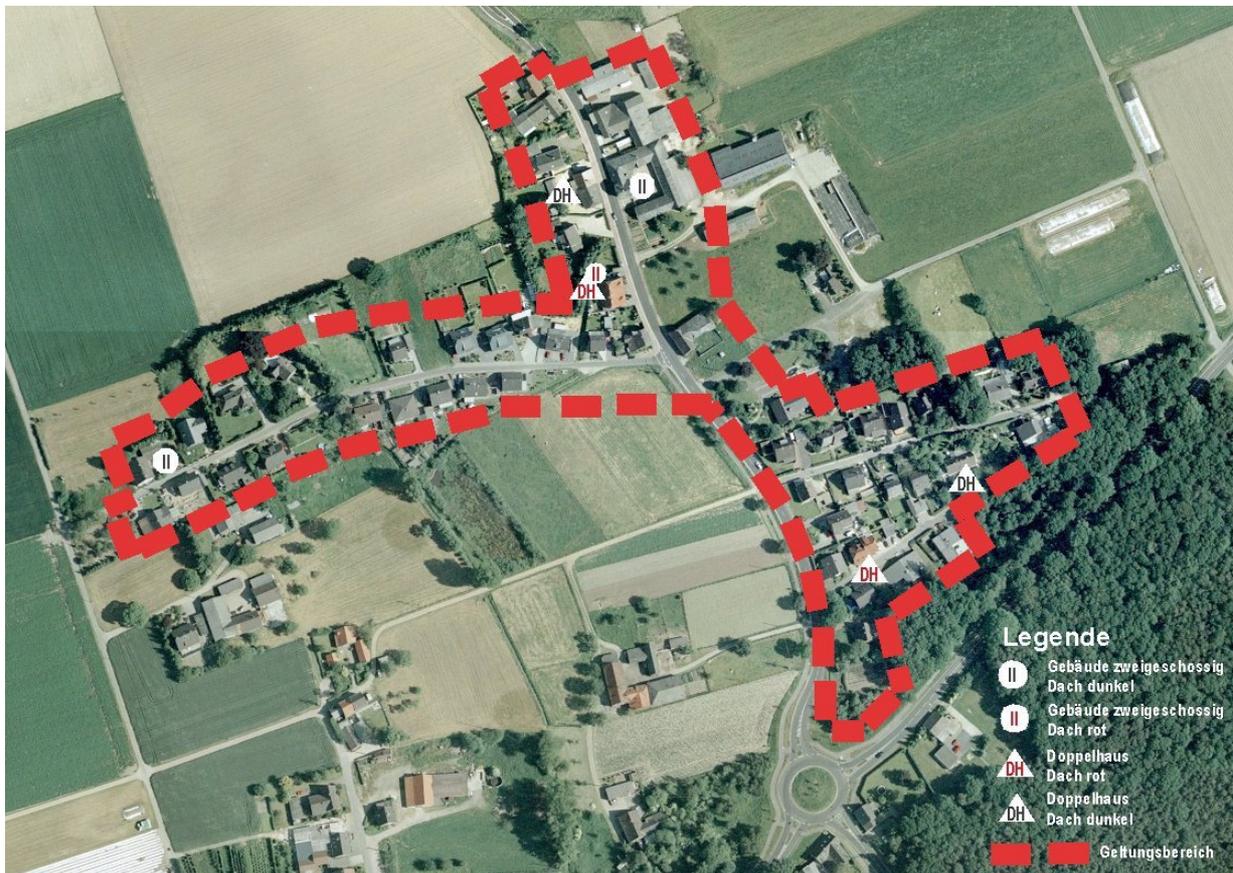
Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb welcher im Vollerwerb geführt wird. Der Landwirt hat einen Sohn als Hofnachfolger, der derzeit noch seine Ausbildung absolviert. In absehbarer Zeit kann durch Vergrößerung der Viehhaltung der Betrieb auch für die Zukunft eine solide wirtschaftliche Basis erhalten. Neben diesem Vollerwerbsbetrieb gibt es unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs und Genrohe zugehörig einen Geflügelhof, der ebenfalls im Vollerwerb geführt wird, und zwei landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb.

Das Siedlungsbild wird durch das harmonische Beieinander diese Hofanlagen und der seit dem 2. Weltkrieg entstandenen Wohnbebauung geprägt. Zur ungestörten Entwicklung der Landwirtschaft ist es erforderlich, dass auch in Zukunft durch neue Wohnbebauung kein erhöhtes Konfliktpotenzial geschaffen wird. Typische Konfliktsituationen sind Lärm- und Geruchsimmissionen sowie Verschmutzung der Straßen. Diese Konflikte kann man durch die Beibehaltung der ortstypischen Siedlungsdichte reduzieren.

In diesem Zusammenhang ist von besonderer Bedeutung, dass den Vorhaben im Bereich der Satzung mit Ausnahme der in § 3 aufgeführten Belange alle anderen öffentlichen Belange weiterhin entgegengehalten werden können. Wohnbauvorhaben im Einflussbereich von Tierhaltungen bedürfen deshalb regelmäßig einer immissionsschutzrechtlichen Einzelprüfung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Dies kann je nach örtlicher Situation auch dazu führen, dass ein Vorhaben trotz der Lage innerhalb des Satzungsbereiches nicht oder nicht im gewünschten Umfang realisiert werden kann.

4. Siedlungsdichte, Maß der wohnbaulichen Nutzung

Zur Einbindung neuer Gebäude in die vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden in der Satzung Festsetzungen zum Ausnutzungsgrad der Grundstücke und zur Bauweise getroffen. Die Regelungen nehmen Bezug auf die vorhandene Siedlungsstruktur, die zur Verdeutlichung aus dem nachstehenden Luftbild ersichtlich ist. Darüber hinaus ist eine Analysekarte im Maßstab 1:1.500 Bestandteil des Abschnitts 4 dieser Begründung.



Luftbild vom 2.6.2002 © Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen

4.1 Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb des Satzungsgebiets haben die Grundstücke mit reiner Wohnbebauung folgende Grundstücksgrößen:

167 - 380 m ²	4 Stück	11 %
381 - 440 m ²	2 Stück	
441 - 600 m²	18 Stück	44 %
601 - 800 m²	7 Stück	
801 - 1.000 m²	10 Stück	18 %
1.001 - 2.000 m ²	12 Stück	20 %
2.001 -	4 Stück	7 %
Summe	57 Stück	

Den größten und damit prägendsten Anteil nehmen die Grundstücksgrößen zwischen 441 und 1.000 m² ein. Daraus folgt die Festlegung der Mindestgrundstücksgröße von 440 m².

Innerhalb des Satzungsgebiets weisen die bebauten Grundstücke mit reiner Wohnbebauung gemäß Berechnung aus dem Katasterplan folgende Grundflächenzahlen auf:

- 0,1	5 Stück
0,11 - 0,2	19 Stück
0,21 - 0,3	13 Stück
0,31 - 0,4	10 Stück
0,42	1 Stück
0,52	1 Stück
Summe	49 Stück

In der Satzung wird keine konkrete Grundflächenzahl festgelegt. Jedoch sollte die übliche maximale GRZ von 0,4 bei neuen Bauungen nicht überschritten werden, um unbotmäßige Verdichtungen zu vermeiden.

4.2 Mindestgrundstücksbreite

Innerhalb des Satzungsgebiets haben die Grundstücke mit reiner Wohnbebauung und relativ regelmäßigem Zuschnitt folgende Grundstücksbreiten:

10,3 - 11,0 m	3 Stück	15 %
13,5 - 13,7 m	2 Stück	
14,5 - 15,1 m	3 Stück	
16,8 - 20,0 m	12 Stück	74 %
20,1 - 25,0 m	17 Stück	
25,1 - 34,0 m	10 Stück	
34,1 - 40,0 m	3 Stück	11 %
40,1 m	3 Stück	
Summe	53 Stück	

Grundstücksbreiten unter 15 m kommen nur bei sehr wenigen Grundstücken vor. Unter 14,5 m breite Grundstücke sind nur mit Doppelhäusern bebaut. Gerade von diesen Gebäuden gehen die Störungen des typischen Siedlungsbildes aus. Daher ist es geboten, eine Mindestgrundstücksbreite festzulegen. Das gewählte Maß von 15,0 m orientiert sich dabei an dem für eine Einzelhausbebauung erforderlichen unteren Wert. Maßgeblich dafür ist vor allem das Grundstück Gemarkung Brüggen-Born, Flur 43, Parzelle 124, für das bereits vor der Einleitung des Satzungsverfahrens ein Vorbescheid zur Errichtung von 4 Doppelhäus hälften erteilt wurde. Der Grundstückseigentümer hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mitgeteilt, dass er bereit ist, von der Bauvoranfrage abweichend eine Einzelhausbebauung aus drei Gebäuden zu realisieren. Bei einer Gesamtgrundstücksbreite von 46 m liegt die Breite je Einzelgrundstück bei etwas mehr als 15 m.

4.3 Bauweise

Es gibt bisher zwei Doppelhäuser an der Genroher Straße. Ein weiteres Doppelhaus befindet sich Am Heidkamp und ein weiteres aus jüngster Zeit in dem parallel zum Heidkamp geführten Wohnweg. Alle übrigen Wohnhäuser sind Einzelhäuser. Um einer unmäßigen Verdichtung entgegen zu wirken werden im Plangebiet zukünftig nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen (§ 35, Abs. 4 BauGB) zugelassen.

Vorherrschend sind eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Zur Einbindung in die Bauhöhenstruktur und zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung neuer Wohngebäude wird festgesetzt, dass nur eingeschossige Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

5. Umweltbelange

Im § 35 Abs. 5 BauGB wird gefordert die zulässigen Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Daraus begründen sich die Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen. 20% der Grundstücksfläche entspricht bei 440 m² Grundstück 88 m². Die Garagenzufahrt oder ein Stellplatz benötigten mindestens 15 m², eine 1 m breite Zuwegung ca. 5 m², eine Terrasse kann man mit 20 m² ansetzen. So zeigt sich, dass 20 % ein ausreichendes Maß ist, welches den individuellen Bedürfnissen genügend Spielraum lässt.

Darüber hinaus wird der Bodenversiegelungsgrad dieser Flächen genauer geregelt um zu den bundesweiten Bemühungen zur Verlangsamung der Bodenversiegelung einen Beitrag zu leisten. Folgende Werte können bei der Beurteilung der Befestigungsarten als Arbeitshilfe herangezogen werden. Sollen im Einzelfall z.B. bei neuen Materialien oder besonderer Ausführung geringere Versiegelungswerte angesetzt werden, so ist dies durch den Bauherrn plausibel nachzuweisen.

Befestigung	Versiegelungsgrad
Schotterrasen, Wassergebundene Decken, Schotter- oder Kiesflächen	0 %
Fugenpflaster mit mind. 3 cm offener Fuge, Rasengittersteine	50 %
Fugenpflaster mit mind. 1,5 cm offener Fuge, Natursteingroßpflaster mit unregelmäßigen offenen Fugen, Betonsteinpflaster als Aqua-Drainpflaster	75 %
Asphalt, Beton, Betonsteinpflaster, Natursteinklein- oder -mittelpflaster, Natursteingroßpflaster mit Fugenversiegelung	100 %

6. Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung sind über die Genroher Straße sowie die Straßen „Am Flitz“ und „Am Heidkamp“ an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz sowie an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zugänge und Zufahrten auf die südlich vorbeiführende Landstraße L 373 sind weder erforderlich noch vorgesehen. Bauliche Anlagen an Landstraßen innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 m bedürfen im Übrigen gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW) der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Dies wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

7. Baugestaltung, Materialien und Farben

Neben dem Ausnutzungsgrad der Grundstücke und der Bauweise hat eine dem Siedlungscharakter angepasste äußere Gestaltung wesentliche Bedeutung für die verträgliche Einbindung neuer Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild. Die Festlegung entsprechender Mindestvorgaben ist daher für die mit der Neufassung der Außenbereichssatzung verfolgten Ziele von besonderer Bedeutung.

Regelungen über die gestalterische Ausführung von Gebäuden können allerdings nicht Bestandteil einer Außenbereichssatzung sein. Ergänzend wird daher eine gesonderte Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 Bauordnung NRW (Gestaltungssatzung) erlassen. Aufgrund des engen Sachzusammenhangs mit der Außenbereichssatzung werden die dort getroffenen Festlegungen nachstehend ebenfalls aufgeführt und begründet. Die Begründung hat diesbezüglich ausschließlich nachrichtliche Bedeutung.



Foto „Am Flitz und Genroher Straße“ vom 31.3.2004 © Planungsbüro Urgatz, Aachen

5.1 Dachform und -neigung

Die in Genrohe vorherrschende Dachform ist das Sattel- oder Krüppelwalmdach. Einige wenige Dächer mit anderen Dachformen, wie ein Walmdach oder ein bis zur Erde hinuntergezogenes asymmetrisches Satteldach, fallen unangenehm aus dem Rahmen. Um die mit der horizontal gegliederten Landschaft verwobene Dachstruktur Genrohes nicht zu unterbrechen, werden für die Hauptgebäude Sattel- und Krüppelwalmdächer mit mindestens 35° Neigung als vorherrschende Dachform verbindlich vorgeschrieben. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen, die sich dem Hauptbaukörper in der Regel deutlich unterordnen, wird eine abweichende Ausführung mit Flachdach zugelassen.

Korrespondierend mit der Regelung, dass nur eingeschossige Gebäude zulässig sind, wird in der Gestaltungssatzung außerdem festgesetzt, dass die Länge von Dachgau-

ben und sonstigen Dachaufbauten sowie von Dacheinschnitten und Nebendächern auf maximal 50 % der Traufenlänge beschränkt ist. Dies sichert einerseits eine angemessene Ausnutzung der Dachräume. Andererseits wird eine übermäßige, mit dem Siedlungsbild nicht in Einklang stehende Ausnutzung vermieden.

5.2 Fassaden

Das für den Niederrhein typische Fassadenmaterial ist aufgrund der natürlichen Tonvorkommen der rote Backstein. Wald- und somit auch Holzarmut waren in der Geschichte der Beweggrund, von der Fachwerkbauweise zur Massivbauweise zu wechseln. Seit dem zweiten Weltkrieg wurden neue Fassadenmaterialien eingesetzt. Durch die wachsende Mobilität wurden regionale Grenzen leicht überwunden und der Einsatz von landschaftsbezogenen Baumaterialien verlor seine ökonomische Rechtfertigung. Dies war jedoch der Weg zur Verwässerung der baulichen Identität des Dorfes. Helle Putzfassaden, graue Faserzementplatten, weiße Kalksandsteinfassaden, gelbe, weiße oder bunte Riemchenverkleidungen - um nur eine Auswahl zu nennen - breiteten sich am Niederrhein aus und beeinflussten das Siedlungsbild negativ.

In Genrohe ist der Anteil an regionaluntypischen Fassadenmaterialien bislang relativ gering. Um auch für die Zukunft die regionale Bauidentität zu bewahren, wird als vorherrschendes Fassadenmaterial der rote Backstein vorgeschrieben. Dieser kann aus Gründen der individuellen Gestaltungsfreiheit mit anderen Materialien und Farben kombiniert werden.

5.3 Dacheindeckungen

Um für die Zukunft störende Faktoren zu vermeiden wird festgelegt, dass sich die Dacheindeckung dem vorhandenen Farbkanon (grau bis anthrazit, altbraun oder rot) anpassen muss. Insbesondere wird die Verunstaltung durch hochglänzende Dachpfannen, die in Dörfern immer wieder zu Konflikten führen, ausgeschlossen.

Begrünte Dächer haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima. Sie hemmen den Wasserabfluss, da die Pflanzen das Wasser aufnehmen und ermöglichen die Verdunstung. Insbesondere bei Flachdächern und großen flach geneigten Dächern sollen die Grundstückseigentümer ermutigt werden diese mit einem Dachbegrünungssystem zu erneuern, daher sind begrünte Dächer im Geltungsbereich dieser Satzung ausdrücklich gestattet.

Aachen, im August 2005

PLANUNGSBÜRO URGATZ

Büro für Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Mariabrunnstraße 32 Tel.: 0241 / 4013434
D - 52064 Aachen FAX 0241 / 4016261

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Genrohe“ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.03.2006 in der Zeit vom 31.03.2006 bis einschließlich 02.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Brüggen, den 03.05.2006

gez. Gottwald

Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Ratest der Gemeinde Brüggen zum erlass der Außenbereichssatzung Deichweg vom 04.05.2006 zugrunde.

Brüggen, den 05.05.2006

gez. Gottwald

Bürgermeister