

## **1. Änderung der Außenbereichssatzung „Bahnhof Süd“**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.10.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498), hat der Rat der Gemeinde Ostbevern in seiner Sitzung am 08.07.2010 folgende Änderungssatzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Bahnhof Süd“ sind im beiliegenden Kartenausschnitt (Maßstab 1 : 2000), der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer unterbrochenen Linie festgelegt.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Änderungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

(2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben i. S. des § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- a) einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

(3) Ein Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungssatzung ist zulässig, wenn

- a) es sich um eine Nutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) der BauNVO handelt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) beschränkt sich ausschließlich auf eine nicht störende gewerbliche Büronutzung in Kombination mit einer Wohnnutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude). Die Nutzfläche für eine gewerbliche Büronutzung muss der Wohnfläche des Wohnraumes größtmäßig untergeordnet sein.

Die Neuansiedlung von gewerblichen Vorhaben im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) wird mit Ausnahme einer flächenmäßig dem Wohnen untergeordneten, nicht störenden gewerblichen Büronutzung ausgeschlossen.

- b) es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der dort herrschenden charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt,
- c) sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen,
- d) die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
- e) das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 3 Hinweise**

(1) Bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen ist zum Schutz vor Verkehrslärm für immissionsempfindliche (insbesondere Wohn-) Nutzungen durch die Orientierung von Tür- und Fensteröffnungen und die Anordnung von Schlafräumen an der der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite sowie durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (schalldämmende Bauteile, Fenster) ein ausreichender Schutz der Innenräume sicherzustellen. Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

(2) Bodeneingreifende Bauarbeiten sind immer mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg und das Ordnungsamt der Gemeinde Ostbevern zu verständigen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Hinweise:**

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 - 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel in der Abwägung unbeachtlich sind, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Ostbevern geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666 ff., letzte Fassung) die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht 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.

## ***Bekanntmachungsanordnung***

Hiermit werden die vom Rat der Gemeinde Ostbevern am 08.07.2010 beschlossene Außenbereichssatzung „Bahnhof Süd“ und die Hinweise gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414, letzte Fassung) öffentlich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und kann bei der Gemeindeverwaltung Ostbevern - Bauamt -, Zimmer 24, Hauptstraße 24, 48346 Ostbevern, während der Dienststunden eingesehen werden.

**Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung „Bahnhof Süd“ in**

**Kraft.**

Ostbevern, 14.07.2010

Gemeinde Ostbevern  
Der Bürgermeister

Joachim Schindler