



## **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 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.

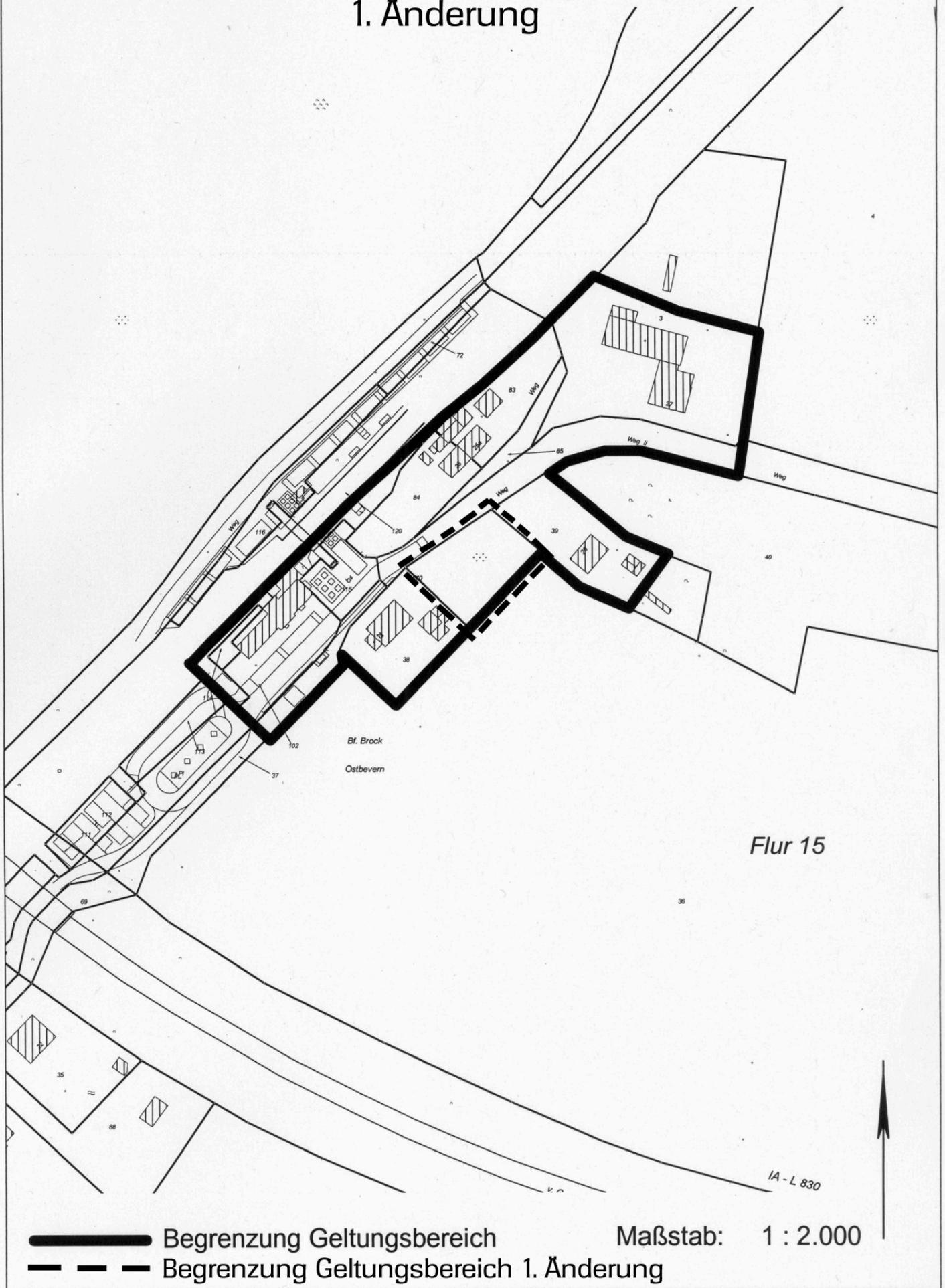
### **§ 3 Hinweise**

(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.

# Außenbereichssatzung "Bahnhof Süd"

## 1. Änderung



**—————** Begrenzung Geltungsbereich

**- - - - -** Begrenzung Geltungsbereich 1. Änderung

Maßstab: 1 : 2.000