

# **Begründung**

**zur**

**Ortslagenabgrenzung**

**„Obergummeroath“**

**der Stadt Gummersbach**

Stadt Gummersbach

Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im bebauten  
Bereich Obergummeroth im Außenbereich  
gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

---

### 1. Planungsanlass

Die Ortslage Obergummeroth ist ein separater Siedlungssplitter des Gummersbacher Ortsteils Gummeroth, der durch die Entfernung von rund 100 m zur Ortslage Gummeroth nicht mehr zum § 34er Bereich gerechnet werden kann.

Obergummeroth besteht aus 9 Wohngebäuden, von denen eines Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gehöftes ist. Die Voraussetzungen des § 35 (6) BauGB für eine Außenbereichssatzung:

- Wohnbebauung von einigem Gewicht, die
  - nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist,
- sind somit erfüllt.

Ein Teil der Wohngebäude in Obergummeroth ist sehr klein und entspricht nicht mehr den aktuellen Wohnstandarts und den heutigen Anforderungen an Wohnungsgröße und Wohnqualität. Um hier angemessene Erweiterungen zu ermöglichen und Anbauten auch über das sonst im Außenbereich zulässige Maß hinaus zulassen zu können, hat der Planungsausschuss der Stadt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Ortslage Obergummeroth beschlossen.

### 2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 13.07.2004 den Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss zur Außenbereichssatzung Obergummeroth gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Außenbereichssatzung Obergummeroth hat in der Zeit vom 25.08.2004 bis einschließlich 27.09.2004 offengelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 16.08.2004 beteiligt und von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 02. November 2004 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung über die vorgetragenen Anregungen.

### 3. Lage des Plangebiets

Obergummeroth befindet sich nördlich des Gummersbacher Ortsteils Gummeroth und erstreckt sich entlang der Straßen Gummarstraße und Im Wolfloh. Während der überwiegende Teil der Gebäude einen baulichen Zusammenhang bildet, befindet sich das Gebäude Im Wolfloh 7 durch seine Lage und Entfernung außerhalb dieses erkennbaren Zusammenhangs und ist deshalb auch nicht Teil des Geltungsbereichs der Satzung.

Der exakte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

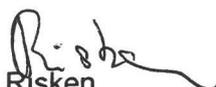
Ziel der Satzung ist einerseits, eine erleichterte Bebaubarkeit der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke zu schaffen. Das beinhaltet sowohl die Schließung von Baulücken als auch die Vereinfachung von baulichen Erweiterungen bestehender Wohngebäude, die den sich ändernden Wohnbedürfnissen angepasst werden sollen.

Andererseits dient das städtebauliche Instrument der Außenbereichssatzung auch der klaren räumlichen Definition des bebauten Bereichs im Außenbereich. Die eindeutige räumliche Abgrenzung durch den Geltungsbereich der Satzung verhindert die Erweiterung der Splittersiedlung und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der innerhalb des Satzungsbereichs zulässigen Vorhaben.

Darüber hinaus können in einer Außenbereichs - Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Da anders als bei Satzungen nach § 34 BauGB nicht das Gebot besteht, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll, wurden in der Satzung zwei Regelungen zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung getroffen.

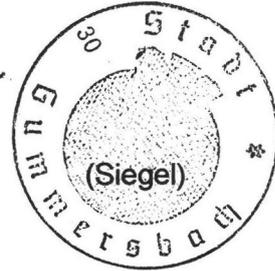
Durch die Beschränkung der zulässigen Geschossfläche auf 300 m<sup>2</sup> sowie die Begrenzung der zulässigen Fassadenhöhe auf 7,25m zur Talseite hin soll ein baulicher Rahmen vorgegeben werden, der sich an der vorhandenen Bebauung in Obergummeroth orientiert. So soll gewährleistet werden, dass sich mögliche Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung in Größe und Kubatur in den Bestand einfügen. Mit der Begrenzung auf 1m sollen übermäßige und das natürliche Gelände zu sehr verändernde Anschüttungen verhindert werden.

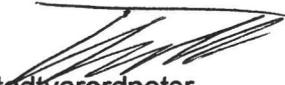
Gummersbach, den 29.November 2004

  
Risken  
Planungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.11.2004 beschlossen, die vorstehende Begründung der Außenbereichssatzung Obergummeroth beizufügen.

  
Frank Helmenstein  
Bürgermeister



  
Stadtverordneter