

**Lohmar. Stadt der Generationen.**  
**Aktiv im Grünen leben.**

# AUßENBEREICHSSATZUNG

für die Ortslage Bombach



**Bauleitplanung:**

**Stadt Lohmar**

Rathausstraße 4  
D-53797 Lohmar

**Umweltplanung:**

**Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung**

Dipl. Ing. Ingrid Rietmann  
Siegburger Straße 243a  
53639 Königswinter

**Bearbeitungsstand: 14.02.2014 \_ Satzungsbeschluss**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	4
<b>II.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Satzungsbereiches</b> .....	4
	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht .....	4
	Geltungsbereich der Satzung .....	6
<b>III.</b>	<b>Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung</b> .....	7
<b>IV.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	8
<b>V.</b>	<b>Erschließung</b> .....	9
<b>VI.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	9
<b>VIII.</b>	<b>Lärmschutzmaßnahmen</b> .....	10
<b>IX.</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	11
<b>X.</b>	<b>Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung</b> .....	11
<b>XI.</b>	<b>Hinweise</b> .....	12
	Niederschlagswasser .....	12
	Altlasten .....	12
	Denkmäler .....	12
	Kampfmittelfunde .....	12
	Bauschutzbereich.....	13
	Bergbau.....	13
	Erdbebenzone.....	13
	Kriminalprävention / Einbruchschutz.....	13
<b>XII.</b>	<b>Gesetzesgrundlagen</b> .....	14

## **I. Verfahrensstand**

- Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Offenlagebeschluss der Satzung mit Lageplan, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Fachbeiträgen gemäß § 3 Abs.2 i.V.m § 4 Abs.2 BauGB
- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

### **Öffentlichkeit/Bürger**

In seiner Sitzung am 23.04.2013 hat der Rat der Stadt Lohmar den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung - Ortslage Bombach – gem. § 35 Abs. 6 BauGB gefasst. Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 06.12.2013 die Offenlage der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 06.01.2013 -07.02.2014 statt. Vonseiten der Öffentlichkeit/Bürger wurden während der Offenlage keine Anregungen vorgetragen. Die Beratung und Beschlussfassung über die während der Offenlage der o.g. Planunterlagen eingegangenen Anregungen der Behörden/Träger öffentlicher Belange und der Satzungsbeschluss für die Außenbereichssatzung für die Ortslage Bombach gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB sind für die Sitzung des Rates der Stadt Lohmar am 25.02.2014 vorgesehen.

## **II. Lage und Beschreibung des Satzungsgebietes**

### Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan stellt für die Ortslage Wahlscheid einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ortslage Bombach liegt ca. 3,7 km nordwestlich von Wahlscheid an der Stadtgrenze zur Nachbarkommune Overath.

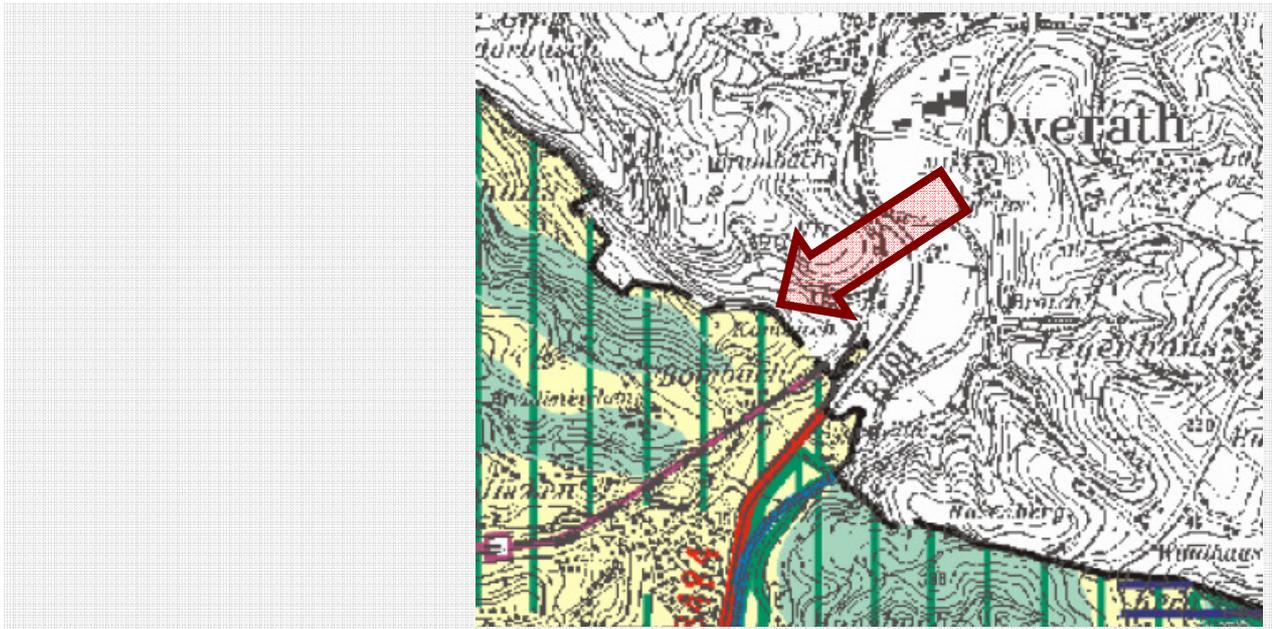


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan Bonn/Rhein-Sieg

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar ist dieser Siedlungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

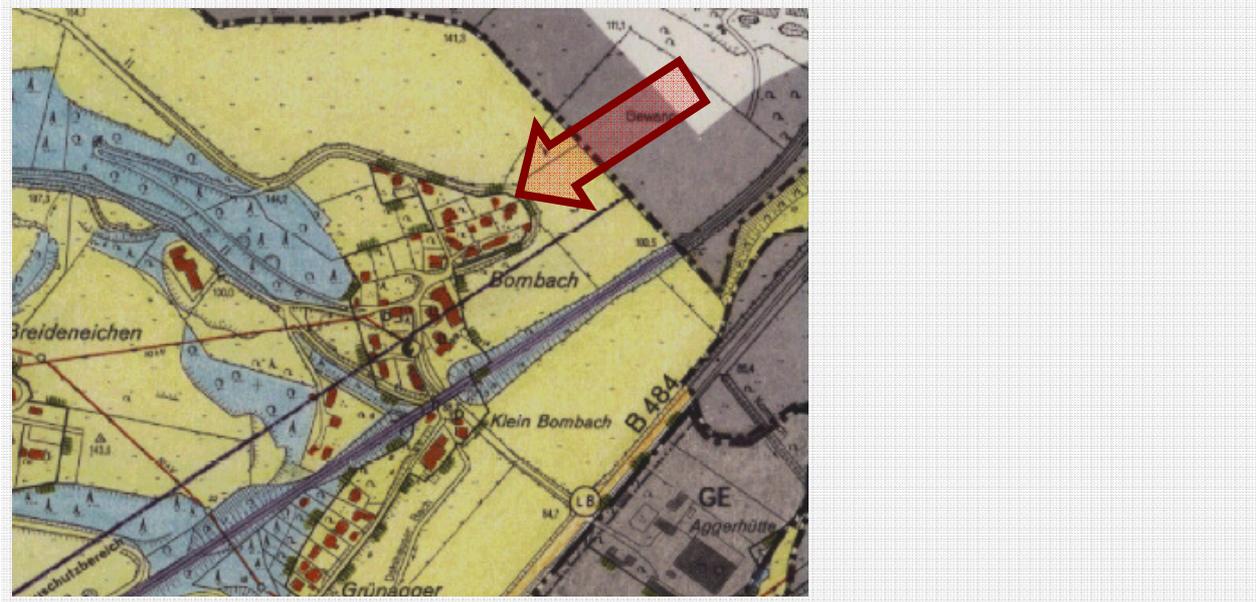


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

**Bombach unterliegt nicht dem Grundwasser- und Gewässerschutz.**

Der Landschaftsplan Nr. 10 – Naafbachtal - des Rhein – Sieg - Kreises setzt für den Bereich Bombach für eine Teilfläche einen erhaltenswerten Landschaftsraum fest. Für die Ortschaft Bombach und die direkte Umgebung sind keine besonderen Ziele festgesetzt. Eine Teilfläche des Satzungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet.

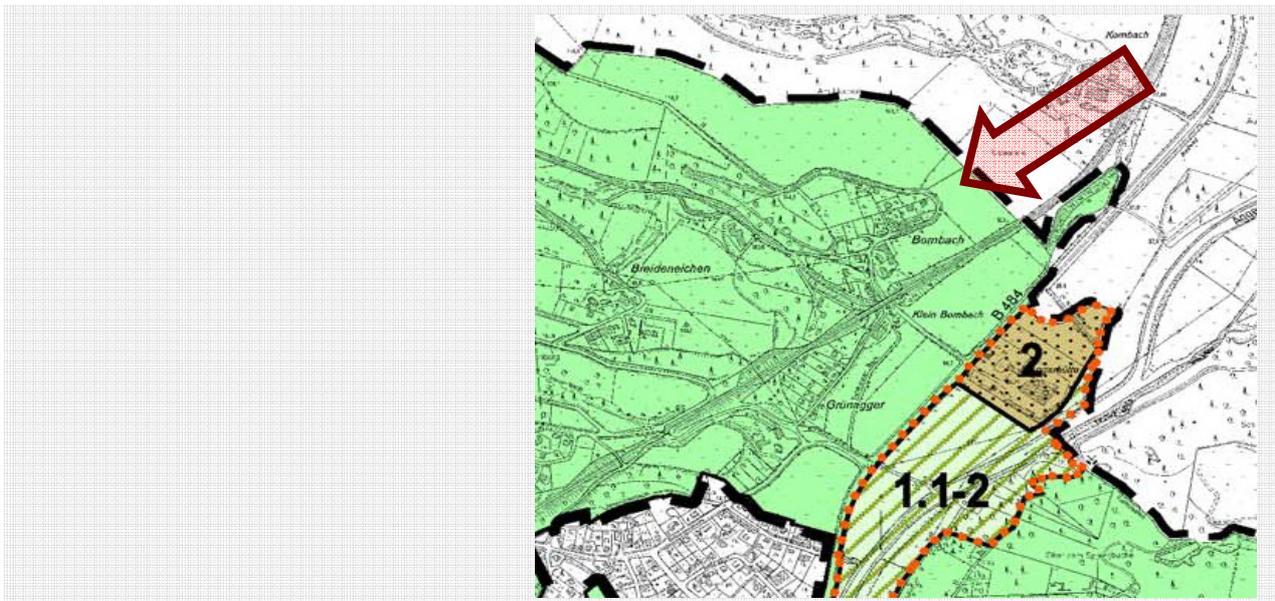


Abbildung 3 Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 10 Naafbachtal

Geltungsbereich der Satzung

Der Satzungsbereich umfasst den Bestand der Gebäude in der Ortslage Bombach. Die Begrenzung des Satzungsbereiches ist in dem auch als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

Im Einzelnen werden folgende Flurstücke der Gemarkung Honrath, Flur 1 überplant:

38 (teilweise), 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51; 52, 54, 55, 56, 58 (teilweise), 62 (teilweise), 110, 111 (teilweise), 115, 117, 118 (teilweise), 134, 135, 145, 149 (teilweise), 154, 155, 2321, 2322 (teilweise)) gelegen im Ortsteil Lohmar - Bombach



Abbildung 4 Abgrenzung der Außenbereichssatzung für die Ortslage Bombach

### III. Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Eine Kommune kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 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.

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

- Sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.



Abbildung 5 Wohngebäude und Nebenanlagen Bombach 10

Die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung in Bombach ist bis auf eine Hofstelle aufgegeben worden. Auch evtl. teilweise gewerbliche Nutzungen für ehemals landwirtschaftliche Gebäude dürfen nicht dazu führen, dass für die verbleibende Nutzung neue privilegierte Gebäude errichtet werden.

Die Wohnbebauung hat einiges an Gewicht erlangt, welches jedoch nicht das städtebauliche Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erreicht.

In Bombach bietet sich eine Abgrenzung an, um den Ort abzurunden bzw. abzuschließen.

Eine denkbare Nachfrage für „Wohnen im Grünen“, in der Nähe zum ASB Wahlscheid, wird befriedigt. Zudem liegt der Bahnhof Jexmühle in der Nähe ca. 1,6 km, sodass eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

Die Dorfstruktur kann erhalten und verbessert werden. Das Gemeinschaftsleben wird gestärkt und die Bereitschaft zu Eigenverantwortung wird gefördert.

#### IV. Planinhalt

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 beschlossen, für die Ortslage Bombach eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu erstellen.

Diese Satzung soll für Bürger/innen und Planer die Rechtsgrundlage bilden, Bauvorhaben umzusetzen. Damit die vorhandene dörfliche Struktur erhalten bleibt, wurden Festsetzungen bezüglich der Grundstücksgröße getroffen.



Abbildung 6 Wohngebäude Bombach 25a und 25b

Innerhalb des Satzungsbereichs werden ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird eine Anpassung an den Bestand angestrebt, der bereits heute mit max. zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, GRZ bestimmt. Sie leitet sich aus der näheren Umgebung ab. Für das gesamte Plangebiet ist die GRZ mit 0,3 ausgewiesen. Gemäß § 19 BauNVO

kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Unterschreitung gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO (=0,4) für Wohngebiete notwendig. Damit ist das Einfügen von Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung beabsichtigt. Eine Verdichtung des Außenbereichs soll ermöglicht werden, jedoch nicht über das Maß der vorhandenen Bebauung hinaus.



Abbildung 7 Wohngebäude und Nebenanlagen Bombach 29

Firsthöhenbegrenzung, Höhenbestimmung des Erdgeschossfußbodens sowie Festsetzung von Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung tragen zur Einfügung der Baukörper in die vorhandene Struktur bei.

Die Fernsicht bzw. Fernwirkung wird nicht beeinträchtigt und das Landschaftsbild bleibt erhalten.

Im Rahmen des Satzungsverfahrens sind energetische Aspekte des Städtebaues Reduktion des Energiebedarfes und die Deckung des Energiebedarfes durch erneuerbare Energien explizit die Nutzung von Solarenergie mit eingeflossen.

Die Geometrie und Kompaktheit der Baukörper, die Orientierung der Baukörper insbesondere die Ausrichtung der Hauptfassade, die Verschattung durch Bepflanzung und durch bestehende Baukörper und die Nutzung erneuerbarer Energien sind Bestandteil der Planung. Die neuen Baukörper und die sonstigen baulichen Anlagen werden so ausgerichtet werden, dass die Dachflächen und die Süd-, Südost- und Südwestfassaden für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien genutzt werden können.

## **V. Erschließung**

Der Ort Bombach ist über die Hapterschließungsstraße Bombach und die B 484 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Bebauung ist erst genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **VI. Ver- und Entsorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Die Ortslage Bombach ist an die Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal und die potentiellen Baugrundstücke sind bereits im Entwässerungskonzept berücksichtigt worden. Das Niederschlagswasser wird unterhalb des Viaduktes in den Dahlhauser Bach eingeleitet.

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV-

Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

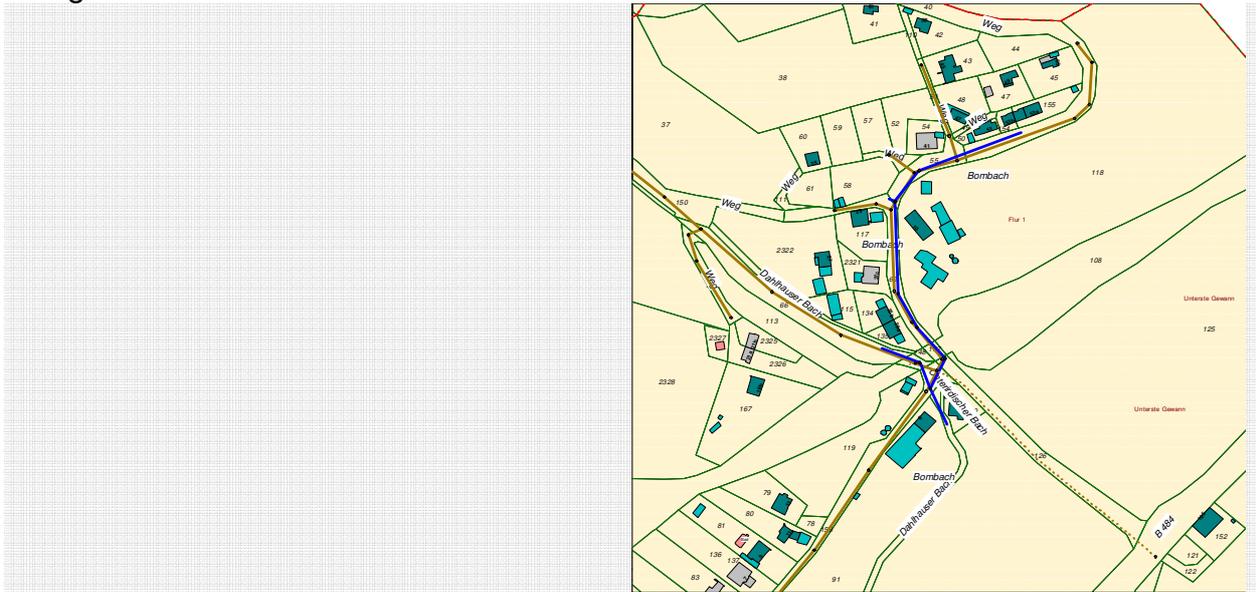


Abbildung 8 Kanalsystem für die Ortslage Bombach

### VIII. Lärmschutzmaßnahmen

Nach allgemeinen Auffassungen ist Wohnbebauung im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) gleichzusetzen.

Als maßgebend für die Lärmbelastung in der Ortslage Bombach ist die Bundesstraße und die Querwindbahn des Flughafens Köln / Bonn zu sehen.

Für den Satzungsbereich wurde im Rahmen der Lärmaktionsplanung die Lärmbelastung, die durch den Straßenverkehr und den Flugverkehr auf das Plangebiet einwirken nach dem vorläufigen Berechnungsverfahren für den Umgebungslärm, Umgebungslärm an der Straße (VBUS) und Umgebungslärm an Flughäfen (VBUF) ermittelt.

Aus dem Kartenauszug ist ersichtlich, dass der Satzungsbereich nicht belastet ist und keine Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes zurzeit notwendig sind.



Abbildung 9 Auszug aus der Lärmkartierung zum Umgebungslärm NRW Stufe 2 (2012)

## IX. Natur und Landschaft

Im Rahmen der Planung der vorliegenden Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB ist nicht über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Es wird lediglich festgesetzt, dass Vorhaben im Außenbereich innerhalb des Satzungsgebietes 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. Damit ist durch die vorliegende Satzung nach § 35 (6) kein Baurecht begründet, das einen Eingriff erwarten lässt, sondern lediglich eine Begünstigung von im übrigen nach § 35 (2) BauGB zu beurteilenden Außenbereichsvorhaben. Die Satzung nach § 35 (6) BauGB modifiziert lediglich die Zulässigkeit solcher Vorhaben.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind diese gemäß der §§ 18 – 21 BNatSchG und §§ 4 und 5 LG NRW auszugleichen. Der Nachweis über den erforderlichen Ausgleich ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren gemäß des Landespflegerischen Planungsbeitrags des Ingenieurbüros Rietmann / Königswinter zu erbringen, der Bestandteil der Satzung wird.

## X. Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung

Das Büro Rietmann / Königswinter hat den Umweltbericht zur Außenbereichssatzung Bombach verfasst, der Bestandteil der Satzung wird.

## **XI. Hinweise**

### Niederschlagswasser

Auf § 51 a Landeswassergesetz NW wird hingewiesen. Das Niederschlagswasser von den Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### Denkmäler

In der Außenbereichssatzung für die Ortslage Bombach existieren zwei Gebäudekomplexe, die unter Denkmalschutz stehen. Dies ist zum einen das Wohnhaus Bombach 29 mit seinen Nebenanlagen und zum anderen die Hofanlage Bombach 10.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt Lohmar als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath Tel.: 02206/90 30-0, Fax 02206/90 30 12, E-mail: erich.classen@lvr.de unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.

### Kampfmittelfunde

Bezüglich der Funde von Kampfmitteln ist Folgendes zu beachten:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so ist die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - Tel.: 0221/147-3562 zu verständigen.

### Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn, ca. 10 km östlich der Schwelle Piste 24 im An-/Abflugsektor. Die genehmigungsfreie Höhe beträgt hier 170 m über NN.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen unabhängig von der Stellungnahme zum Planverfahren der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherrn bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf einzuholen. Dies ist insbesondere bei Bauanzeigen zu beachten. Belange der zivilen Luftfahrt werden nicht berührt, wenn die v.g. Hinweise beachtet werden.

### Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegen im Planbereich das verliehene Bergfeld „Peter“ und das verliehene Bergwerksfeld „Wallenstein“. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

### Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der neuen Veröffentlichung „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland“ 1: 350.000, Bundesland Nordrhein Westfalen Karte zu DIN 4149. (Juni/2006). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

### Kriminalprävention / Einbruchschutz

Im Zuge der Gebäudeplanung erfolgt durch die polizeilichen Beratungsstellen eine kostenfreie Beratung zu einbruchhemmenden Maßnahmen.

## **XII. Gesetzesgrundlagen**

### Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617 f.).

### Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), Art. 1 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert Art. 2 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.).

### Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Art. 10 G vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756).

### Landesbauordnung (BauONW)

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NW S. 729).

### Gemeindeordnung (GONW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert (Absatz 7 angefügt) durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).