

S a t z u n g

zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Müllenbach

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023) und § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Müllenbach wird gem. den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches festgelegt.

§ 2

Die einbezogenen Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

§ 3

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dieser Satzung gelten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB:

1. Es sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW zulässig.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen in der Anlagekarte 2 festgesetzt.
3. Die maximale Grundfläche der Garagen und Carports gem. § 12 Bau NVO sowie der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen darf maximal 40 m² betragen.
4. Die verkehrliche Erschließung hat mit Ausnahme des nordwestlichen Grundstückes von der Straße „Auf der Vogelrute“, bzw. einem daran angebundenen Privatweg zu erfolgen.

§ 4

Die mit der Errichtung der Gebäude verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

1. Bodenversiegelungen außerhalb der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
2. Private Erschließungsflächen wie Garagenzufahrten, fußläufige Zugänge und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine).
3. Die Grundstücke sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Gehölzen nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.
4. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen, sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag näher beschrieben. Der zeitliche Ablauf, die Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen für die Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde vereinbart.

Pflanzliste

A) Bäume

Winterlinde
Bergahorn
Stieleiche
Rosskastanie (rotbl.)
Walnuss
Wildkirsche
Esche
Hainbuche
Rotbuche
Eberesche
Weißbirke
Schwarzerle
Obstbäume aller Art

Tilia cordata
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Aesculus carnea
Juglans regia
Prunus avium
Fraxinus excelsior
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Sorbus aucuparia
Betula pendula
Alnus glutinosa

B) Sträucher in Vorgarten und Garten

Hundsrose
Feldrose
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Goldregen
Flieder
Stechhülse
Eibe
Wacholder
Seidelbast
Kornellkirsche
Winterjasmin
Johannisbeere
Hasel
Schwarzer Holunder
Schlehe

Rosa canina
Rosa arvensis
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Laburnum anagyroides
Syringa vulgaris
Ilex aquifolium
Taxus baccata
Juniperus communis
Daphne genkya
Cornus mas
Jasminum nudiflorum
Ribes rubrum
Corylus avellana
Sambucus nigra
Prunus spinosa

C) Sträucher zur offenen Landschaft

Hasel
Kätzchenweide
Schlehe
Stechhölse
Faulbaum
Pfaffenhütchen
Schneeball
Feldrose
Hundsrose
Weißdorn
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Brombeere

Corylus avellana
Salix caprea
Prunus spinosa
Ilex aquifolium
Rhamnus frangula
Euonymus europaeus
Viburnum opulus
Rosa arvensis
Rosa canina
Crataegus monogyna
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Rubus fruticosus

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen) können weitergehende Ausgleichsmaßnahmen gefordert werden.

§ 5

Mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches tritt diese Satzung in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

§ 6

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marienheide,

Vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Müllenbach gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB

Die Aufgabe der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung ist es, gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 1,2 u. 8) sowie dem Landschaftsgesetz NRW (§§ 4-6) die durch die Aufstellung einer Satzung hervorgerufenen Eingriffe unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes zu bewerten und landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Erhaltung und Sicherung von Landschaftsteilen und -elementen sowie zum Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Eingriffe zu begründen und festzulegen.

Die landschaftspflegerische Bewertung erfolgt auf einer Vergleichsberechnung zwischen der Ist-Situation und der zukünftigen Inanspruchnahme. Für die vorliegende Satzung wird die „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotypen“ von *Ludwig, Froelich + Sporbeck 1991* herangezogen.

Vorbemerkung zur Eingriffsbilanzierung

Der Satzungsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in dem Siedlungsbereich Müllenbach bedarf keiner landschaftspflegerischen Bewertung. Die folgende Bilanzierung bezieht sich daher nur auf den Satzungsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst insgesamt 6400 m².

Um die ländliche Struktur Müllenbachs zu erhalten, werden auf diesem Areal lediglich fünf überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese überbaubaren Grundstücksflächen gehen in die nachfolgende Bilanzierung mit 715 m² versiegelbarer Fläche ein. Notwendige Garagen, Carports, Nebenanlagen, Erschließungswege, Terrassen und ähnliche versiegelte/teilversiegelte Flächen werden zusätzlich nach Erfahrungswerten in der Bilanzierung berücksichtigt.

Ein bestehendes Gebäude, welches sich im Geltungsbereich der Satzung befindet, wird aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen. Die Bausubstanz dieses Objektes ist derart abgängig, dass eine Instandsetzung nicht mehr sinnvoll erscheint.

Bewertungskriterien

N	=	Natürlichkeit
W	=	Wiederherstellbarkeit
G	=	Gefährungsgrad
M	=	Maturität
SAV	=	Struktur- und Artenvielfalt
H	=	Häufigkeit
V	=	Vollkommenheit
ÖW	=	Ökologischer Wert
S	=	Summe

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Anlagenkarte „Bestandsplan“

Nr.	Biotoptyp	N	W	G	M	SAV	H	V	S	m ²	ÖW
1	versiegelte Fläche	/	/	/	/	/	/	/	/	120	/
2	teilversiegelte Fläche/Hofraum	1	1	0	1	1	1	/	5	600	3000
3	Garten mit größerem Gehölzbestand	1	2	1	3	3	1	/	11	1500	16500
4	Fettwiese/mäßig trocken bis frisch	2	1	1	3	2	1	/	10	4180	41800
ÖW Bestand											61300

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den ökologischen Ausgleichsfestsetzungen

Anlagekarte „Planung“

Nr.	Biotoptyp	N	W	G	M	SAV	H	V	S	m ²	ÖW
1	versiegelte Fläche	/	/	/	/	/	/	/	/	715	/
2	versiegelte Fläche	/	/	/	/	/	/	/	/	200	/
3	teilversiegelte Fläche	1	1	0	1	1	1	/	5	500	2500
4	Gärten mit größeren Gehölzbesatz	1	2	1	3	3	1	/	11	3420	37620
5	Anpflanzung von Sträuchern	3	2	2	3	3	1	/	14	740	10360
6	Feldgehölze	4	3	2	3	3	2	/	17	825	14025
ÖW Planung											64505

Erläuterung zu den oben aufgeführten Planungsmaßnahmen

- Nr. 1 die versiegelten Flächen beinhalten die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
- Nr. 2 pro Grundstück wird eine Versiegelung für Garagen, Carports bzw. Nebenanlagen von 40 m² bemessen (5 Grundstücke á 40 m², insgesamt 200 m²)
- Nr. 3 beinhaltet Gittersteine, Fugenpflaster o.ä. für Einfahrten, Terrassen usw. (5 Grundstücke á 100 m², insgesamt 500 m²)
- A** Nr. 4 das gewünschte Pflanzmaterial ist aus der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen (Es ist davon auszugehen, dass die einzelnen Nutzgärten von Hecken (Gehölze der Pflanzliste B) zur Nachbarschaft großzügig abgegrenzt werden. Ebenso werden Obst- bzw. andere Laubbäume aus der Pflanzliste A auf den Grundstücken eingesetzt, so dass der Ansatz „Gärten mit größeren Gehölzbesatz“ gerechtfertigt ist)
- Die Grundstücke sind wie folgt zu bepflanzen:*
- je 150 m² angefangene Grundstücksgröße ist ein Hochstamm aus der beigefügten Pflanzliste A „Bäume“ zu verwenden
 - zu den benachbarten Grundstücken ist eine mindestens 2,00 m breite Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste B „Sträucher“ anzupflanzen. Das Pflanzraster soll 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

- Nr. 5 Die Sträucher sind aus der Pflanzliste C „Sträucher zur offenen Landschaft“ zu entnehmen. Sie sind in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen und vor Wildverbiss zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Nr. 6 Hier wird ein 5,00 m breiter Streifen zur freien Landschaft mit Feldgehölzen ausgebildet. Sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Gehölzausfälle sind zu ersetzen.
Die Feldgehölze sind wie folgt anzulegen:
- je 10 lfd. Meter ein Hochstamm (siehe beigefügte Pflanzliste „Bäume“)
 - der Unterbepflanzung (siehe beigefügte Pflanzliste „Sträucher zur freien Landschaft“)
 - Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m

Die Pflanzmaßnahmen, deren zeitlicher Ablauf, Pflege und Unterhaltung werden in einer vertraglichen Regelung gesichert.

Gegenüberstellung der ÖW

Bestand	61300
Planung	64505
+	3205

Durch die oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Vollkompensation.

Ausgleichsverpflichtungen für die Eingriffe in das Bodenpotential

Der Eingriff in den Boden wird nach den von der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises vorgeschlagenen „Bewertungsgrundsätzen und Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in das Bodenpotential“ bilanziert.

Im vorliegenden Gebiet wird die Kategorie I (Böden mit allgemeiner Bedeutung) herangezogen.

Altlasten sind unwahrscheinlich, Überdüngung der Fettweiden/-wiesen möglich, dürfte sich aber nur über kurze Zeit bemerkbar machen.

Im Folgenden werden die Nummern und Flächengrößen aus der Bilanzierung der Biotoptypen zu Grunde gelegt.

Eingriff:

zu 1+2+3

versiegelt/

teilversiegelt 1415 m² x 0,5 = 707,50 Punkte

zu 4

Bodenauf-/abtrag insgesamt 3420 m²

davon 50%

1710 m² x 0,3 = 513,00 Punkte

1220,50 Punkte

Ausgleich/Ersatz

(Verminderung von Belastungen)

Bepflanzung von Sträuchern 740 m²

Anlegung von Feldgehölzen 825 m²

1565 m²

1565 m² x Wertfaktor 1,0

= 1565 Punkte

Eingriff	1220,50 Punkte
Ausgleich	<u>1565,00 Punkte</u>
+	344,50 Punkte

Durch die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine leichte Bodenverbesserung.

Wasser

Die Beeinträchtigung der Grundwassersituation durch Niederschlagsgewässer von den Gebäuden und Straßen sowie deren Beseitigung ist gem. § 51 a LWG zu regeln und nicht Gegenstand dieses Fachbeitrages, da sie auf die Eingriffsbilanzierung keinen Einfluss hat.

Zusammenfassung

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müllenbach soll gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ein zusätzliches Areal einbezogen werden. Um die ländliche Struktur des Ortes zu erhalten, werden auf dieser Fläche lediglich fünf überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichserfordernis. Dieser Ausgleich wird durch die Bepflanzung der Nutzgärten, das Anlegen von Feldgehölzen zur freien Landschaft und eine Anpflanzung von Sträuchern erbracht. Es erfolgt eine Vollkompensation.

Ein im Geltungsbereich der Satzung befindliches marodes Gebäude wird abgerissen. Eine Sanierung dieses Objektes ist durch die abgängige Bausubstanz nicht mehr zweckmäßig.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen und der Fertigstellung der oben genannten Begrünungsmaßnahmen erfolgt innerhalb der Satzung eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

Kostenschätzung der notwendigen Pflanzmaßnahmen für die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Müllenbach gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- B** Hier werden nur die Kosten für das Anlegen von Feldgehölzen zur freien Landschaft sowie das Anpflanzen von Sträuchern zum Waldbestand ermittelt. Die Anpflanzungsmaßnahmen der Nutzgärten werden von den Grundstückseigentümer später individuell vorgenommen und können somit zur Zeit noch nicht kostenmäßig erfasst werden.

Anpflanzung einer 740 m² großen Fläche mit Sträuchern aus der beigefügten Pflanzliste „C“ :

330 Sträucher (Stück 2,05 Euro) (Material u. Arbeitslohn)	676,50 Euro
80 lfd. Meter Zaun (Verbissschutz / lfd. Meter 3,50 Euro) (Material u. Arbeitslohn)	280,00 Euro

Anpflanzung von Feldgehölzen auf einer Fläche von 825 m²
(bestehend aus Pflanzen der beigefügten Liste „A u. C“)

17 Hochstämme (Stück 195 Euro) (Material u. Arbeitslohn)	3315,00 Euro
280 Sträucher (Stück 2,05 Euro) (Material u. Arbeitslohn)	574,00 Euro
160 lfd. Meter Zaun (Verbissschutz / lfd. Meter 3,50 Euro) (Material u. Arbeitslohn)	560,00 Euro

C

~~5.405,50 Euro~~

*zukünftige Nutzgärten
aus der beigefügten Pflanzliste „A“ und „B“*

<i>Insgesamt 38 Hochstämme (Stück 195,- Euro/Material u. Arbeitslohn)</i>	+	<i>7.410,00 Euro</i>
<i>Insgesamt 385 Sträucher (Stück 2,05 Euro/Material u. Arbeitslohn)</i>	+	<i>789,25 Euro</i>

13.604,75 Euro

A B+C sind Streichungen und Fortschreibungen (*kursiv*) nach dem 2. Beteiligungsverfahren

Gemeinde Marienheide

Anlagekarte / M. 1:1000

Bestand

Gemarkung Marienheide

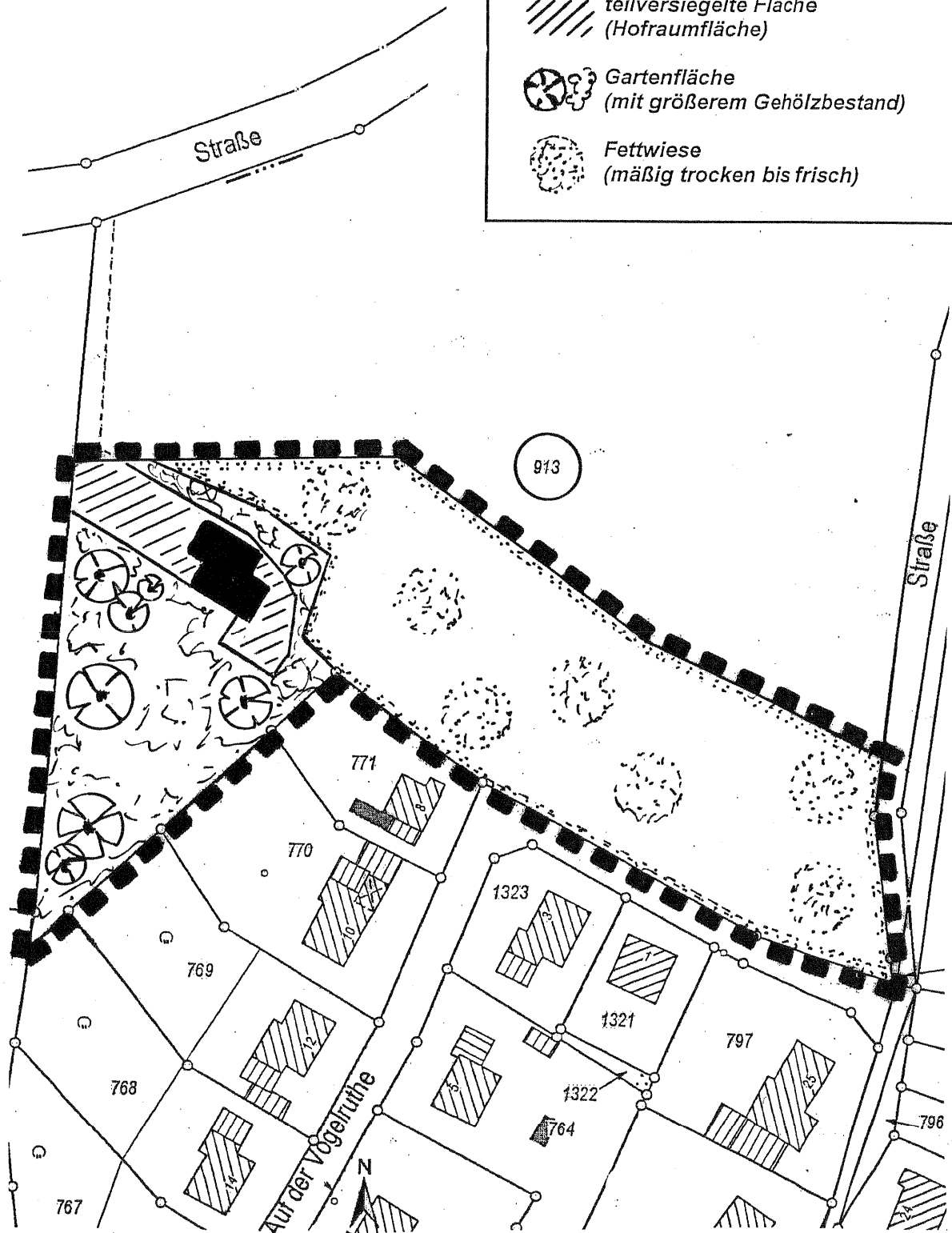
Flur 21 / Flursts. Nr. Teil aus 913

 versiegelte Fläche
(marodes Gebäude wird abgerissen)

 teilversiegelte Fläche
(Hofraumfläche)

 Gartenfläche
(mit größerem Gehölzbestand)

 Fettwiese
(mäßig trocken bis frisch)



Gemeinde Marienheide

Anlagekarte / M. 1 : 1000

Planung

Gemarkung Marienheide

Flur 21 / Flursts. Nr. Teil aus 913

— · — · — gepl. Grundstücksgrenzen

----- versiegelte Flächen
(festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen)

 versiegelte Flächen
(Garagen / Carports)

 teilversiegelte Flächen
(Einfahrten, Terrassen usw.)

 Gärten

 Sträucher

 Feldgehölze

