

2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stülinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 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) in der z. Zl. geltenden Fassung und § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung amfolgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

In die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Stülinghausen wird wie im Übersichtsplan dargestellt, eine angrenzende Außenbereichsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung wird gem. § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Mischgebiet gem. § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 4 Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

- Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Festsetzungen:
- Als Höchstmaß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO). Innerhalb der Satzungsfläche sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.
- Wohngebäude sind als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).
- Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal II begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Es werden zum Zweck der naturschutzrechtlichen Ausgleichs Maßnahmenflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB festgesetzt, deren Festsetzungscharakter über § 5 der Satzung geregelt wird.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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

- Private Erschließungsflächen wie Garagenzufahrt, Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sowie fußläufige Zugänge sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Sickerpflaster, wassergebundene Oberfläche, Rasengittersteine).
- Die Ausgleichs-, Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen sind im Planwerk festgelegt. Weitere Optimierungsmaßnahmen für den Artenschutz sind die Errichtung einer Insektenwand sowie das Anbringen Vogelnisthöhlen und Fledermausquartieren. Deren Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag näher beschrieben und werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Marienheide vereinbart. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen sind zwingende Voraussetzung für die bauliche Nutzung der einbezogenen Fläche

§ 6 Außerkräfttreten

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

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Hinweise:

Bodendenkmale
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bergbau
In der Planfläche befindet sich möglicherweise der ehem. Fundschacht der ehemaligen Bergbauberechtigung "Wetter". Über eine Sicherung sowie die genaue Lage dieses ca. 5 m tiefen Schurfschachtes liegen allerdings keine Informationen vor. Aus diesem Grund ist vor Baubeginn eine entsprechende Baugrunduntersuchung notwendig.

Artenschutz
Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Abrissmaßnahmen und Gehölzarbeiten wie z. B. Rodungen nicht zwischen dem 1. März und 14. November eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer Umweltbaubegleitung.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, 2019 S.23).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Einhaltbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, etc.) können im Rathaus der Gemeinde Marienheide, Hauptstraße 20, 51709 Marienheide, im Fachbereich III-61 Planung, während der Dienststunden eingesehen werden.

Sie finden jeweils in der beim Inkrafttreten dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

Bestandteil dieser Satzung ist eine Begründung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zeichenerklärung:

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 offene Bauweise

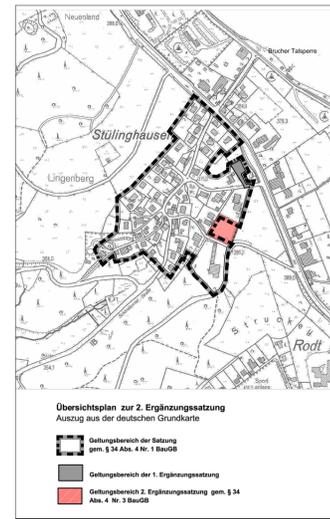
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
E 1 Erhalt von Einzelbäumen und Baumhecken

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
A 1 Anpflanzung einer Baumhecke
A 2 Unterpflanzung von Sträuchern unter den Baumbestand (Artenlisten, Pflanzgröße und Pflanzverhältnis siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ab S. 16)

Sonstige Planzeichen

bestehende Gebäude



GEMEINDE MARIENHEIDE



2. Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stülinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

M.1:500

Entwurf

Entwurf und Bearbeitung der 2. Ergänzungssatzung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide.

Marienheide,..... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Dreiner

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der 2. Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde am 12.02.2019 gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom 04.07. bis einschl. 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marienheide,
.....
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit vor Erlass der Satzung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der Satzung wird mit Planzeichnung, der Begründung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung (Stufe 1) sowie einem schalltechnischen Prognosegutachten gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2019 bis einschl. 19.08.2019 ausgelegt werden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang des Bekanntmachungstextes vom 04.07. bis einschl. 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Marienheide,.....
.....
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

3. Abwägung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Marienheide,
.....
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Ergänzungssatzung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am beschlossen worden.

Marienheide,
.....
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

5. Ausfertigung der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Marienheide vom übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung angeordnet.

Marienheide,
.....
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme der Satzung mit Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide und durch Aushang vom bis einschl. ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Marienheide,
.....
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

7. Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten g des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Änderungsbebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Marienheide,
.....
Stefan Meisenberg
Bürgermeister