

Bekanntmachung

der Satzung über die erweiterte Abrundung des Ortsteiles Wehr südöstlich des Gausweges - Abrundungssatzung Gausweg Wehr - vom

12.10.1994

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat am 21. Juni 1994 die Satzung zur erweiterten Abrundung des Ortsteiles Wehr südöstlich des Gausweges - Abrundungssatzung Gausweg Wehr - gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Erlaß der Satzung wurde der Bezirksregierung in Köln am 14. Juli 1994 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Mit Verfügung vom 15. September 1994 - Az.: 35.2.91 -5401 - 2062/94 teilte die Bezirksregierung Köln mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werde, wenn die Satzung entsprechend der in der vorgenannten Verfügung gemachten Auflagen modifiziert werde.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Bekanntmachungsverordnung faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant daraufhin am 06. Oktober 1994 hierzu folgenden Beitrittsbeschluß:

"Die Gemeindevertretung nimmt die Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 15.09.1994 - 35.2.91-5401-2062/94 - zur Kenntnis. Sie beschließt die am 21. Juni 1994 beschlossene "Satzung zur erweiterten Abrundung des Ortsteiles Wehr südöstlich des Gausweges - Abrundungssatzung Gausweg Wehr -" aufgrund der in vorstehender Verfügung genannten Auflagen und Hinweise abzuändern."

Gemäß § 12 BauGB wird die Satzung (einschließlich zeichnerischer Darstellung) nachstehend bekanntgemacht.

Die Satzung und die zeichnerische Darstellung liegen ab dem Tage der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Selfkant, Am Rathaus 13, 52538 Selfkant-Tüddern, Zimmer 25, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Satzung

der Gemeinde Selfkant zur erweiterten Abrundung des Ortsteiles Wehr südöstlich der Straße Gausweg - Abrundungssatzung Gausweg Wehr - vom

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) und § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmen-Gesetz, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), in der z. Zt. geltenden Fassung und der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wehr - Ortslagensatzung Wehr - vom 03. Juli 1992 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant in ihrer Sitzung am 21. Juni 1994 die Satzung zur erweiterten Abrundung des Ortsteiles Wehr - Abrundungssatzung Gausweg Wehr - beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich und Inhalt

Die erweiterte Abrundungssatzung umfaßt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Wehr, südöstlich der Straße "Gausweg" eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Wehr, Flur 1, Flurstück 175, welches nicht vom Geltungsbereich der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wehr - Ortslagensatzung - vom 03. Juli 1992 erfaßt wird.

Im als Anlage beigefügten Plan (zeichnerischen Darstellung) ist die genaue flurstücksweise Begrenzung durch eine schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

Der Plan bildet zusammen mit den textlichen Festsetzungen die Satzung.

§ 2

Textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB für die gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz (LG) notwendigen Ausgleichsmaßnahmen

In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft auf dem in § 1 genannten Grundstück ist ein Feldgehölz mit heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Je 1,5 qm ist eine Pflanze der nachfolgenden Liste in der Mindestpflanzgröße leichte Sträucher bzw. leichte Heister, 1 x verschult, 90 - 120 cm, anzupflanzen. Zu gleichen Teilen sind Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hasel (*Corylus avellana*) zu verwenden.

§ 3

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO)
Auf der einbezogenen Grundstücksfläche sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
Im Satzungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Auf den hinteren Grundstücksbereichen (ab 20 m gemessen von der Straße) ist die Errichtung von Gebäuden - einschließlich Nebenanlagen - nicht zugelassen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant in Kraft.

Begründung zur Satzung über die erweiterte Abrundung des Ortsteiles Wehr - Abrundungssatzung Gausweg Wehr -

1. Allgemeines

Für den Ortsteil Wehr wurde im Jahre 1992 eine Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB erlassen.

Im Verfahren zur III. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Ortsteil Wehr die Darstellung eines Mischgebietes (ca. 40 m tief) entlang der Ostseite des Gausweges beschlossen.

In mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksregierung wurde - unter entsprechender Würdigung des Baulandbedarfes für den Ortsteil Wehr - von der Bezirksregierung der Vorschlag unterbreitet, für den Gausweg (Südostseite) zur geltenden Satzung gemäß § 34 BauGB eine Satzung zur erweiterten Abrundung i. V. m. dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz zu erlassen.

Die Teilfläche des einzubeziehenden Grundstückes liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) und wird auch nicht vom Geltungsbereich der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Ortslagensatzung) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vom 02. Juli 1992 erfaßt. Die Fläche ist derzeit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Die Gemeinde beabsichtigt den Einbezug der Außenbereichsfläche, da

- a) die einzubeziehende Fläche durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist,
- b) die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- c) für die einzubeziehende Fläche festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

2. Ziele der Satzung

Das einzubeziehende Grundstück ist durch die vorhandene einseitige Bebauung der Straße "Gausweg" geprägt.

Die Satzung soll in der Ortschaft Wehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Vorhaben im Bereich südöstlich der Straße "Gausweg" schaffen. Die Planung nutzt das vorhandene Wegenetz als Erschließungsgrundlage für die zukünftige Bebauung.

Die vorgesehene Bebauung berücksichtigt die vorhandene Bebauung und fügt sich im Maßstab ein. Am neuen Ortsrand soll durch zusätzliche Maßnahmen, (Pflanzgebote) ein optimaler Übergang zur Landschaft gewährleistet werden.

Die Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten (WE) beträgt ca. 6 WE. Unter Zugrundelegung einer Belegungsdichte von 2,7 Einwohnern je WE ist mit ca. 16 Einwohnern für das Abrundungsgebiet zu rechnen. Die verkehrsmäßige Anbindung und Erschließung ist gegeben. Siedlungsökonomisch und -ökologisch sind alle Einrichtungen der zentralen Ver- und Entsorgung vorhanden.

Mit den siedlungsräumlichen und verkehrstechnischen Anlagen ist eine deutliche Grenze für die bauliche Entwicklung gegeben und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Abschluß einer Bebauung südöstlich der Straße "Gausweg" erkennbar bestimmt.

3. Einzelne Festsetzungen

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe ist gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 4 Landschaftsgesetz (LG) auf Grund des § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festgesetzt worden, daß auf dem Flurstück Flur 1, Nr 175 als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ein Feldgehölz mit heimischen Laubbölzern unter Verwendung von gleichen Teilen Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hasel (*Corylus avellana*) anzulegen ist. Hierbei ist in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m je eine Pflanze der vorgenannten Liste in der Mindestgröße leichte Sträucher bzw. Heister, 1 x verschult, 90 - 120 cm anzupflanzen.

Bezüglich der zukünftigen baulichen Nutzung der Grundstücke wird für die einzubeziehende Außenbereichsfläche festgesetzt, daß hier ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmte Gebäude errichtet werden sollen.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um durch eine möglichst aufgelockerte und nicht zu massive Bebauung einen optimalen Übergang in die Landschaft zu gewährleisten.

Die Festsetzung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen soll dazu dienen, die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken zu ordnen, um somit mit der bereits teilweise vorhandenen Bebauung an der westlichen Seite der Straße "Gausweg" eine harmonische und städtebaulich vertretbare Abrundung des Ortsteiles Wehr zu erzielen.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind gem. § 215 BauGB

- a) eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und
- b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen von a) innerhalb eines Jahres, in Fällen von b) innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Selfkant geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 GV NW S. 375, in der z. Zt. geltenden Fassung (SGV NW 2023), kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen die Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet,
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Selfkant gerügt und die dabei verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Selfkant-Tüddern, den 12.10.1994


Otten
Bürgermeister