

Begründung zur Satzung über die erweiterte Abrundung des Ortsteiles Saeffelen - Abrundungssatzung Schützenbruch Saeffelen

1. Allgemeines

Für den Ortsteil Saeffelen wurde im Jahre 1993 eine Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB erlassen. Vom Geltungsbereich dieser Satzung blieb die im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1982 ausgewiesene Wohnbaufläche östlich der Straße "Zum Schützenbruch" (die Westseite ist bebaut) zwischen der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße und der Grundschule ausgenommen.

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) und werden auch nicht vom Geltungsbereich der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Ortslagensatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) vom 15. Januar 1993 erfaßt. Die Flächen sind derzeit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Die Gemeinde beabsichtigt den Einbezug der Außenbereichsflächen, da

- a) die einzubeziehenden Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
- b) die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- c) für die einzubeziehenden Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

2. Ziele der Satzung

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die vorhandene einseitige Bebauung der Straße "Zum Schützenbruch" (K 5) geprägt.

Die Satzung soll in der Ortschaft Saeffelen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Vorhaben im Bereich östlich der K 5 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 und Erhaltung) ein optimaler Übergang zur Landschaft gewährleistet werden.

Die Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten (WE) beträgt ca. 9 WE. Unter Zugrundelegung einer Belegungsdichte von 2,7 Einwohnern je WE ist mit ca. 24 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 östlich der Straße "Zum Schützenbruch" 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

- a) auf der Parzelle Flur 5, Nr. 81 entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 82 eine Laubholzhecke (z. B. Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche) angepflanzt und auf Dauer unterhalten wird.
- b) auf der Parzelle Flur 5, Nr. 269 als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ein Feldgehölz mit heimischen Laubgehölzen unter Verwendung von 5 % Traubeneichen (*Quercus petraea*), 20 % Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 15 % Faulbaum (*Rhamnus frangula*), 15 % Hundsrose (*Rosa canina*), 15 % Salweide (*Salix caprea*), 15 % Hasel (*Corylus avellana*) bei einem Pflanzraster von 1 x 1 m, anzulegen ist.
- c) der auf der Parzelle Flur 4, Flurstück 5 im Geltungsbereich der Satzung vorhandene Gehölzbestand festgeschrieben wird.

Bezüglich der zukünftigen baulichen Nutzung der Grundstücke wurden die einzubeziehenden Außenbereichsflächen mit Ausnahme des Schulgeländes der Grundschule als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, da hier ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmte Gebäude errichtet werden sollen. Eine Ausnahme hierfür bildet das Schulgrundstück. Die Festsetzungen sehen die ausnahmsweise Zulassung von Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO im Rahmen des Bestandsschutzes der Schule vor.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und unter Berücksichtigung des Höchstmaßes von zwei Vollgeschossen eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 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 "Zum Schützenbruch" eine harmonische und städtebaulich vertretbare Abrundung des Ortsteiles Saeffeln zu erzielen. Vor Garagen ist auf dem eigenen Grundstück ein Stellplatz von mindestens sechs Metern Tiefe anzulegen und zu unterhalten, da der Kreis Heinsberg beabsichtigt, an der östlichen Seite der Kreisstraße Nr. 5 in den nächsten Jahren einen Rad/Gehweg anzulegen.

gehört zur Verfügung

vom

31. August 1995
35.2.91-5701-2036/95

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Schmitz

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 § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.1994 GV NW S. 270, 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 oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- 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 13. 09. 1995



Otten
Bürgermeister