



Bekanntmachung der 2. Ergänzungssatzung der Stadt Heimbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Im Bruch“ in Heimbach-Vlatten

Die von der Stadtvertretung Heimbach in ihrer Sitzung am 12.05.2016 beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Damit tritt die Satzung in Kraft.

Durch die Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Einbeziehung des Flurstückes Nr. 981, Flur 62 in Vlatten in den Innenbereich geschaffen.

Die Satzung kann einschließlich ihrer Begründung und der Bewertung der Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft ab sofort im Rathaus der Stadt Heimbach, Hengebachstraße 14, 52396 Heimbach, Zimmer 14, während der Dienststunden, insbesondere montags bis freitags von 8.30 - 12.30 Uhr und dienstags von 14.00 - 17.00 Uhr von jedermann eingesehen werden. Jedermann kann auch über den Inhalt der Änderung Auskunft verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch den Erlass der Satzung eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder sonstiger ortsrechtlicher Bestimmungen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Änderung der Satzung ist nicht ordnungsgemäß ortsüblich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Heimbach vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

52396 Heimbach, den 24.05.2017

Stadt Heimbach
Der Bürgermeister

Peter Cremer

Satzung der Stadt Heimbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie Abs. 5 BauGB für den Bereich „Im Bruch“ in Vlatten

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.97 – in der zurzeit gültigen Fassung – in Verbindung mit dem § 7 Abs. 1 sowie § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung für das Land NRW – in der zurzeit gültigen Fassung – hat die Stadtvertretung Heimbach am 12.05.2016 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vlatten (gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sind durch Satzung vom 15.08.1991 festgelegt worden. Die in der Karte schraffiert dargestellte Außenbereichsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.

§ 2 Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die beigefügte Übersichtskarte für den Ortsteil Vlatten. Die Übersichtskarte im Maßstab 1 : 500 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Vlatten und umfasst das Flurstück Nr. 81, Flur 62, Gemarkung Vlatten.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die zur Entwicklung vorgesehene schraffierte Teilfläche wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich eingeschossige Wohngebäude zulässig sind.

2. Bauweise

Für den Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

Der Abstand der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Unterkante der Fußpfette darf max. 70 cm betragen.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahmen)

Der Eingriff ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Hierbei ist sich an die Vorgaben der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu orientieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Eigentümer verbindlich geregelt.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Heimbach, den 24.05.2017

Stadt Heimbach
Der Bürgermeister



Peter Cremer

Begründung der 2. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Vlatten

1. Örtliche Verhältnisse

Die zur Ergänzung der Ortslage Vlatten vorgesehene Fläche befindet sich zwischen dem östlichen Ortsrand von Vlatten und der Feldgemarkung. Sie grenzt unmittelbar an die bestehende Ortslage an, welche in diesem Bereich durch eine eingeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern in offener Bauweise geprägt ist.

Die Fläche wird zurzeit als Wiese genutzt.

2. Derzeitiges Planungsrecht

Die Fläche der Ergänzungssatzung liegt im Außenbereich und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heimbach stellt den Bereich der Ergänzungssatzung als „gemischte Baufläche“ dar.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieser Satzung soll für die in die Ortslage Vlatten einbezogene Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Dies entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung, im kleinen Rahmen Bebauungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung zu entwickeln.

Die vorliegende Ausweitung der Innenbereichsfläche ermöglicht eine städtebauliche Arrondierung der Ortslage.

Der Satzungsbereich befindet sich an der vollständig ausgebauten Straße „Im Bruch“ im Anschluss an die bestehende Ortslage. Die Voraussetzungen für die Erschließung des Ergänzungsbereichs sind vorhanden.

Die Bebauung der benachbarten Grundstücke mit eingeschossigen, freistehenden Wohngebäuden prägt die Bebauungsmöglichkeiten des Satzungsgebiets. Dementsprechend ist im Bereich der Ergänzungssatzung ausschließlich eine maximal eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise und mit Satteldach zulässig.

4. Ausgleichsbilanzierung

Der nördliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 81 liegt im Landschaftsschutzgebiet. Dieser Teil des Flurstücks bleibt unberührt und wird nicht in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen. Für den ca. 540 m² großen Teilbereich des Flurstücks Nr. 81, der bebaut werden soll, wird die im Umgebungsbereich übliche Grundflächenzahl von 0,4 zugrunde gelegt. Die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der GRZ für Zufahrten, Garagen u.ä. in Höhe von 50% wird berücksichtigt.

Ausgangszustand des Planbereichs				
Code	Biotoptyp	Wert	Fläche	Gesamtwert
3.4	Intensivwiese	3	540	1.620

Zustand gemäß den Festsetzungen der Satzung				
Code	Biotoptyp	Wert	Fläche	Gesamtwert
1.1	Versiegelte Fläche: 0,4 x 540 m ²	0	216	0
1.1	50% Zuschlag für Zufahrten, Stellpl. u.ä.	0	108	0
4.3	Nicht überbaubare Fläche (Garten u.ä.)	2	216	432
Gesamtwert			540	432

Bilanz	-1.188
---------------	--------

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich eine Punktedifferenz von 1.188 Punkten gemäß dem Bewertungsverfahren "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW". Der Eingriff in Natur und Landschaft durch Bebauung und sonstige Versiegelungen kann nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Die Kompensation erfolgt durch das Erweitern der Obstwiesenflächen „Über Rur“ mit der Anpflanzung von Obstbäumen auf dem Flurstück Nr. 95, Flur 14, Gemarkung Heimbach auf einer Fläche von 792 m². Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Stadt Heimbach und dem Kreis Düren ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

5. Auswirkungen der Planung

Auf Grund der geringen Anzahl der zwei Wohneinheiten sind nur unwesentliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur, den Verkehr und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu erwarten.

Derzeit wird der Bereich der Ergänzungssatzung als Wiese genutzt. Eine Inanspruchnahme des neu geschaffenen Baurechts bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese werden durch Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Vlatten, Flur 62, Flurstück 81 und durch das Erweitern der Obstwiesenflächen Über Rur durch das Anpflanzen weiterer 8 Obstbäume alter bewährter Sorten kompensiert. Grundlage hierfür ist die unter Ziff. 4 dieser Begründung dargelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

6. Erschließung, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Erschließung ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Kanäle abgeleitet.

7. Folgekostenregelung

Durch die Satzung schafft die Stadt Heimbach im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit neues Bauland. In Folge dieser Planung wird die Bevölkerung wachsen. Der Stadt Heimbach obliegt die Aufgabe, dieser wachsenden Bevölkerung eine adäquate kommunale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Dies ist mit erheblichen Investitionen verbunden, zu denen die durch die Planung begünstigten Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der Satzung, einen finanziellen Beitrag im Rahmen einer Folgekostenregelung, auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, leisten wollen.

Über die Folgekostenregelung wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

Heimbach, den 24.05.2017

Stadt Heimbach
Der Bürgermeister



Peter Cremer

Plan der 2. Ergänzungssatzung "Im Bruch"

