

Satzung

über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich "Merksgoaren II" der Gemeinde Lienen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.88 (BGBl. I. S. 1093) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666) - SGV, NW 2023 hat der Rat in seiner Sitzung am 15.09.97 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebietsbeschreibung

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich "Merksgoaren II" der Gemeinde Lienen sind in dem als Anlage 1 beigelegten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Stettiner Straße
- Im Osten durch den Wasserlauf "Jelzebach"
- Im Süden durch eine Grenze von 50 m parallel zur Stettiner Straße
- Im Westen durch die Straße "Postdamm"

§ 2 Festsetzungen

1. Für die Abrundungsbereiche gilt:

- (a) Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet "WA" gemäß § 4 BauNVO. Es dürfen ausschließlich Gebäude zu Wohnzwecken erstellt werden.

- (b) Maß der baulichen Nutzung:

Eingeschossige Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Anlagen nach den Ziffern 1 bis 3 bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Die zulässige bzw. festgesetzte Grundfläche von 0,3 darf durch die Grundfläche der zuvor bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden.

Die Traufhöhe, Schnittkante zwischen den aufgehenden Mauerwerk der Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut, darf max. 4,25 m betragen, gemessen von der fertiggestellten Straßenkrone der Grundstückszufahrt.

Die Firsthöhe darf max. 8,50 m betragen, gemessen von der fertiggestellten Straßenkrone der Grundstückszufahrt.

- (c) Bauweise: offene Bauweise
- (d) Überbaubare Grundstücksfläche und Hauptfirstrichtung sind aus dem Lageplan - Anlage 2 - ersichtlich. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- (e) Pflanzgebot für die Anpflanzung landschaftsgebundener Bäume und Sträucher in einer Breite von 5 m jeweils als Abgrenzung zur freien Landschaft. Innerhalb des Pflanzgebotes ist eine fünfzeilige Anpflanzung (1 Pflanze/qm) mit ausschließlich bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Für die Anpflanzung sind folgende Arten mit einem Baumanteil von 20 % zu verwenden:
- Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Esche, Bluthartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schneeball. Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist ausgeschlossen.
- (f) Der Bereich "Fläche für die Wasserwirtschaft" ist von baulichen Anlagen jeglicher Art, insbesondere auch von Zäunen, Pflasterung, Geräteschuppen etc. freizuhalten.
- (g) Für das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sind entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Verrieselung auf den Grundstücken zu schaffen. Zur Ableitung von Spitzenmengen ist ein Notüberlauf an das öffentliche Regenwasserkalisationsnetz herzustellen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Satzung wurde in der Sitzung des Rates am 15.09.97 beschlossen.

Lienen, den 18.09.97

Murken

Esmeier

Gegen diese Satzung werden keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht (Verf. vom).

Münster, den

Bezirksregierung Münster

i.A.

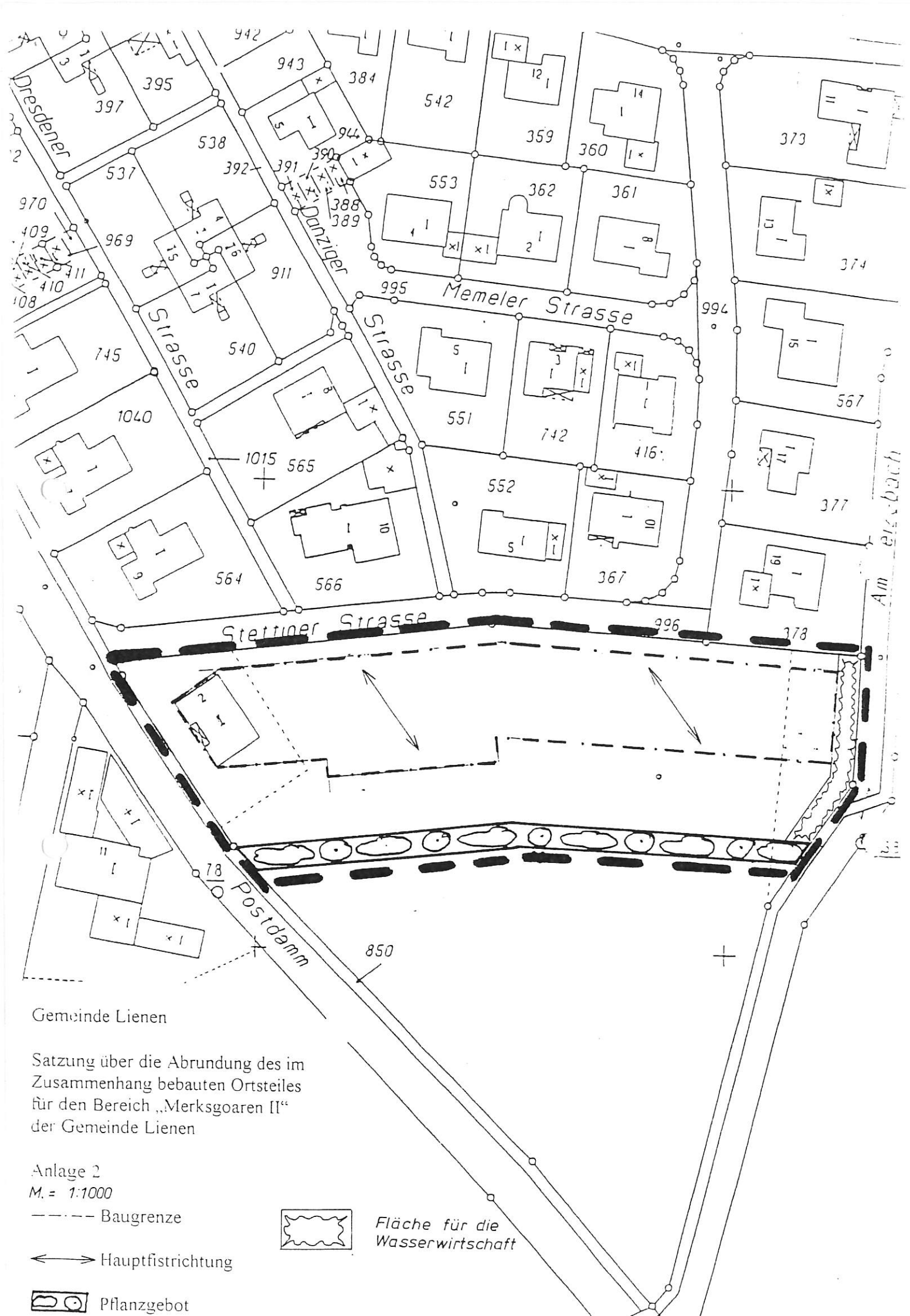


Gemeinde Lienen

Satzung über die Abrundung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteiles
für den Bereich „Merksgoaren II“
der Gemeinde Lienen

Anlage I

 Geltungsbereich



Gemeinde Lienen

Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich „Merksgoaren II“ der Gemeinde Lienen

Anlage 2
M. = 1:1000

----- Baugrenze
↔ Hauptfistrichtung

⊞ Pflanzgebot

⊞ Fläche für die Wasserwirtschaft

Begründung

zur Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich „Merksgoaren II“ der Gemeinde Lienen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

I Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Lienen hat in seiner Sitzung am 12.05.97 die Aufstellung der „Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich „Merksgoaren II“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB“ beschlossen. Die Grenzen des Satzungsbereichs sind in dem zur Satzung gehörenden Übersichtsplan - Anlage 1 - dargestellt. Die Satzung soll die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Abrundung der bestehenden Wohnbebauung in diesem Bereich schaffen.

Die gesetzmäßigen Voraussetzungen für die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich der geplanten Satzung rundet die zusammenhängende, lückenlose Bebauung im Bereich der Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich „Merksgoaren“ vom 10.07.96 ab.

Bei dem Abrundungsbereich handelt es sich um eine Fläche, deren Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Abrundung der bestehenden Wohnbebauung im Bereich „Merksgoaren“ ist zudem mit den Zielen der Landesplanung vereinbar, da diese Flächen sowohl im Fortschreibungsentwurf zum Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland- als auch im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Die Satzung wird zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der noch nicht bebauten Grundstücksflächen erlassen. Die Zahl der Vollgeschosse sowie das zulässige Maß und die Art der baulichen Nutzung werden durch die vorhandene Bausubstanz in der näheren Umgebung und durch ergänzende Regelungen in der geplanten Satzung bestimmt.

Bei den künftigen Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung zu beachten.

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist im Bauschein folgender Hinweis aufzunehmen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Münster, Tel. 0251/2105-252 - unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

II Art der baulichen Nutzung und sonstige Nutzung

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ist die vorhandene nähere Umgebungsbebauung eindeutig als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung zu charakterisieren. Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen ist aufgrund der vorgeschriebenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und der offenen Bauweise nicht erforderlich.

III Erschließung

Die Erschließung des gesamten Planbereiches erfolgt über bereits vorhandene Erschließungsstraßen. Sämtliche Erschließungsstraßen sind als zweispurige Wohnstraßen, teilweise mit Gehwegen und Parkbuchten, endgültig ausgebaut sowie mit Straßenbeleuchtung versehen.

IV Maß der baulichen Nutzung

Im bebauten Bereich „Merksgoaren“ sind nur ein- und zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise vorhanden. Die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung werden sowohl bei der vorhandenen als auch bei der geplanten Bebauung nicht überschritten. Für die geplante Bebauung im Abrundungsbereich ist als Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl) das Maß der Bebauung im Umgebungsbereich zugrunde zu legen. Die Satzung sieht Höhenbeschränkungen für die Trauf- und Firsthöhe vor.

V Gestaltung

Dem Charakter des Umgebungsbereiches entsprechend, sind sämtliche neuen Wohngebäude mit geneigten Dächern zu errichten, die sich der Umgebungsbebauung anzupassen haben, so daß genügend Spielraum für architektonische Gestaltungsmöglichkeiten gegeben ist.

VI Stellplätze und Garagen

Die nach § 47 BauONW notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen. Die Garagen können unter Beachtung der Regelungen des § 6 Bauordnung in den Abstandsflächen errichtet werden. Jede Garage ist mit einem Mindestabstand von 5 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zu errichten.

VII Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen, wie die Durchführung eines Umlegungsverfahrens und Grenzregelungen sind innerhalb des Abrundungsbereichs nicht erforderlich. Die Baugrundstücke sind voll erschlossen.

VIII Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation in den bestehenden Erschließungsstraßen. Soweit es aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse möglich ist, sind Niederschlagswässer von Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Beurteilung der Bodenverhältnisse obliegt dabei den Fachbehörden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Das gesamte Plangebiet kann an die öffentliche Müllentsorgung angeschlossen werden.

IX Altlasten

Im Planbereich sind weder Altlasten noch Verdachtsflächen vorhanden.

X Umwelterheblichkeit/Umweltverträglichkeit

Die Grundstücke im Abrundungsbereich werden derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Bebauung dieser Flächen wirkt sich nicht umwelterheblich aus, d.h. es erfolgt kein umwelterheblicher Eingriff in die Landschaftsstruktur, der gravierende Ausgleichsmaßnahmen zur Folge hätte. Andererseits wirkt sich die geplante Einzelhausbebauung gemäß § 34 BauGB nicht negativ auf die benachbarten Nutzungen aus.

Als Abgrenzung zwischen den Wohnbauflächen und der freien Landschaft ist nach der Satzung ein Pflanzgebot für die lückenlose Anpflanzung landschaftsgebundener Sträucher und Bäume in einer Breite von 5 m auf den Wohngrundstücken vorgeschrieben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die vorliegende Planung als umweltverträglich zu beurteilen ist. Auf eine weitergehende gutachterliche Aussage zur Umweltverträglichkeit kann daher verzichtet werden.

XI Kosten der Durchführung

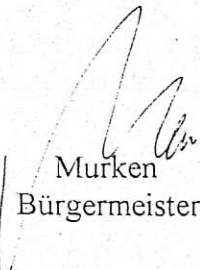
Durch den Erlaß dieser Satzung entstehen der Gemeinde keine Folgekosten.

Lienen, den 30.01.97

Aufgestellt:


Glose
Gemeindeamtmann

Festgestellt:


Murken
Bürgermeister