

S a t z u n g

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Gogarten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023) in den z. Zt. geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 20.05.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

In die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Gogarten wird gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine angrenzende Außenbereichsfläche einbezogen. Die Anlagekarte (M. 1: 2.500) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für den Geltungsbereich dieser Satzung werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen:

1. Zulässig ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken dienen.
2. Zulässig sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen im Sinne der BauO NW mit max. 3 Wohneinheiten.
3. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

§ 3

Für die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Gogarten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung erstellt worden.

Die Aufgabe dieser vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung ist es, gemäß dem Landschaftsgesetz NW die durch die Satzung hervorgerufenen Eingriffe unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes zu bewerten und landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Erhaltung und Sicherung von Landschaftsteilen und –elementen sowie zum Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Eingriffe zu begründen und festzulegen.

Die landschaftspflegerische Bewertung erfolgt auf der Basis einer Vergleichsberechnung zwischen der Ist-Situation und der zukünftigen Inanspruchnahme.

Die einzelnen Biotoptypen sowie die Biotopwerte sind abgeleitet aus der Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Vorbemerkung:

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht wie bei einer qualifizierten Bauleitplanung gänzlich ermittelbar.

Eine Ortsbesichtigung ergab, dass innerhalb der Außenbereichsflächen die Errichtung von max. sieben Gebäuden möglich ist. Die dadurch resultierende versiegelte Fläche wird mit insgesamt 1.250 m² angenommen. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 Baugesetzbuch so ausgeglichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entstehen. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird demzufolge in ausgewogener Form Rechnung getragen.

Bewertung:

Bestand:

4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm:	1.250 m ² / Grundwert 2 Pkte	=	2.500 Pkte
4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm:	700 m ² / Grundwert 2 Pkte	=	<u>1.400 Pkte</u>
			3.900 Pkte

Planung:

1.1 versiegelte Fläche:	1.250 m ² / Grundwert 0 Pkte	=	0 Pkte
8.1 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	700 m ² / Grundwert 6 Pkte	=	<u>4.200 Pkte</u>
			4.200 Pkte

Fazit und Festsetzungen:

Um ein Defizit von 2.500 Punkten auszugleichen ist es notwendig, eine Fläche von 700 m² strukturarmen Zier- und Nutzgarten ökologisch aufzuwerten. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 Baugesetzbuch werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

1. Bodenversiegelungen außerhalb der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
2. Private Erschließungsflächen wie Garagenzufahrten, Stellplätze einschl. deren Zufahrten sowie fußläufige Zugänge sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Oberfläche, Rasengittersteine).
3. Zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild sind die Grundstücke im rückwärtigen und teilweise auch seitlichen Bereich, zur freien Landschaft hin, mit einer freiwachsenden Hecke in einer Mindestbreite von 3,0 m unter Verwendung der nachfolgenden Gehölzliste zu bepflanzen. Als Pflanzverband soll eine Dreiecksbepflanzung 1,50 m x 1,50 m erfolgen.
Innerhalb der Hecke ist je angefangene 15,00 m Länge ein Baum der nachfolgenden Gehölzliste zu pflanzen.
4. Je angefangene 15 qm Vorgartenfläche ist mindestens ein Strauch der nachfolgenden Gehölzliste zu pflanzen.
5. Entlang der Straßenflucht ist je 15,00 m Straßenfrontlänge mindestens ein Baum der nachfolgenden Gehölzliste zu pflanzen.

Die v. g. Anpflanzungen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach dem Bezug der Häuser fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinsichtlich der Grenzabstände für Ausgleichspflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z. zt. gültigen Fassung verwiesen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Zusammenhang mit den bauordnungsrechtlichen Verfahren vereinbart oder festgesetzt werden.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen) können weitergehende Ausgleichsmaßnahmen gefordert werden.

Gehölzliste

Bäume

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>
Ulme	<i>Ulmus glabra</i> (z. Zt. nicht wegen Ulmensterben)
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i> (auf nassem Standort)

Obstbäume aller Arten (Halb- oder Hochstämme)

Sträucher

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> u. <i>C. laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Goldregen	<i>Laburnum anagyroides</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Stechhülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Beerenobst (Johannisbeere, Stachelbeere usw.)	

§ 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass folgende Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sind:

Nr.	Baumart	Stamm- ø cm	Kronen- ø m	Höhe m	Bemerkungen
1	vier Erlen <i>Alnus glutinosa</i>	20-40	4-8	11-13	alte Baumreihe am Bach; mit mehrstämmigen Exemplaren; in dieser Ausprägung selten
2	eine Blutbuche <i>Fagus sylvatica</i>	?	8	8	ursprüngliches Ziergehölz; heute prägend und daher schüt- zenswert

§ 5

Entlang des durch den Ort verlaufenden Gewässers ist jeweils beidseitig ein 5,00 m breiter Schutzstreifen (bei offenem Fließgewässer ab Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Bereich des Uferrandstreifens ist eine standortgerechte Vegetation vorzunehmen.

§ 6

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

§ 7

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marienneide, 26.05.2003

gez. Töpfer
Bürgermeister