

Gemeinde Marienheide

Satzung zur Festlegung des in Zusammenhang bebauten Ortsteils Hüttenberg gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen

1. Ergänzungsverfahren für den Satzungsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Begründung

Am 17. 12.1996 beschloß der Rat der Gemeinde, eine Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Hüttenberg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V. mit §4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufzustellen. In der Folgezeit fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine zweimalige Beteiligung der Bürger statt. Am 10. 02.1998 wurde dann der erforderliche Satzungsbeschluß gefaßt. Mit Verfügung vom 20.05.1998 wurde die Satzung von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 15.07.1998 erlangte sie Rechtskraft.

Im Zusammenhang mit einem Antrag auf Nutzungsänderung wurde nun festgestellt, daß der § 3 und der Lageplan der Satzung bezüglich der Gebietsfestsetzung widersprüchliche Aussagen enthalten. Im § 3 ist der Geltungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der Lageplan beinhaltet für einen Teilbereich eine Festsetzung als „Allgemeine Wohngebiet“, der größte Teil ist hierin aber als „Reines Wohngebiet“ gekennzeichnet.

Um diese Diskrepanz auszuräumen, soll auf die Festsetzung von Baugebietstypen verzichtet werden. Satz 1 des §3 wird ersatzlos gestrichen. Etwaige Baumaßnahmen sollen sich zukünftig an der Eigenart der umgebenden Bebauung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB orientieren. Hierdurch handelt es sich nunmehr um eine rein deklaratorische Satzung, die lediglich eine Klarstellung zwischen Außen- und Innenbereich trifft.

Marienheide, 02.03.1999

Gemeinde Marienheide

Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hüttenberg gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-G zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen

1. Ergänzungsverfahren für den Satzungsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Fortführung der Begründung nach dem 1. Beteiligungsverfahren

Nach dem 1. Beteiligungsverfahren zur o.g. Satzung in der Zeit vom 26.04. bis 28.05.1999 hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 24.08 1999 beschlossen den Satzungstext unter § 4 zu modifizieren.

Der § 4 der Satzung beinhaltet Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB, die sich auf die Höhe und Größe der Gebäude beziehen und dazu dienen sollten die bauliche Entwicklung in den zugezogenen Außenbereichsflächen zu begrenzen. Da aber keine Unterteilung zwischen dem in Zusammenhang bebauten Bereich und diesen Außenbereichsflächen vorgenommen wurde, gelten diese Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich. Im Satzungsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB befindet sich aber bestehender Geschoßwohnbau, wie auch anderweitige Gebäude, die diesen Festsetzungen nicht entsprechen. Im Rahmen anstehender Anbaumaßnahmen ergeben sich nunmehr erhebliche, nicht beabsichtigte Schwierigkeiten für diese Bauherrn, da die Anbauten den bereits bestehenden Gebäuden nicht angepaßt werden können.

Der § 4 der Satzung soll nunmehr lauten:

§ 4

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen **für die einbezogenen Außenbereichsflächen (gilt nicht für den Satzungsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr.1)** getroffen:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen talseits darf max. 0,50 m über Straßenniveau, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.

Die Traufhöhe (Schnittkante der Außenwand/Außenkante, Dachkante) darf max. 3,25 m über OKFFB EG betragen.

Die Firsthöhe darf max. 9,25 m über OKFFB EG betragen.

Es dürfen nur Einzel-und Doppelhäuser mit einer max. Gesamtlänge von 20,00 m errichtet werden.

Marienheide, 06.09.1999