



Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stülinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung und § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung amfolgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

In die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Stülinghausen wird gemäß den Darstellungen in der beigelegten Anlagekarte eine angrenzende Außenbereichsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen. Diese Anlagekarte M. 1:2500 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung wird gem. § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 4

Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Festsetzungen:

- Als Höchstmaß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO). Innerhalb der Satzungsfläche sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.
- Wohngebäude sind als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).
- Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal II begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

- Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Es werden zum Zweck des naturschutzrechtlichen Ausgleichs Maßnahmenflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB festgesetzt, deren Festsetzungscharakter über § 5 dieser Satzung geregelt wird.

§ 5

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die mit der Errichtung der Gebäude verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB werden daher folgende Festsetzungen getroffen.

1. Private Erschließungsflächen wie Garagenzufahrt, Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sowie fußläufige Zugänge sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Sickerpflaster, wassergebundene Oberfläche, Rasengittersteine).
2. Die Ausgleichs-, Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen sind in der Anlagenkarte 2 festgelegt. Deren Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag näher beschrieben und werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Marienheide vereinbart. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen sind zwingende Voraussetzung für die bauliche Nutzung der einbezogenen Fläche.

§ 6

Außerkräfttreten

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

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Hinweise:

Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Marienheide,

.....
Stefan Meisenberg
Bürgermeister