

Satzung der Stadt Oer-Erkenschwick über die Festlegung bebauter Gebiete im Außenbereich nordwestlich der Ortslage Oer (Gebiet „Haardgrenzweg“)

Der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick hat gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung und gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am 10.04.2008 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 36 Abs. 6 BauGB ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.
2. Die Übersichtskarte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich (Rechtsfolgen)

1. Im Geltungsbereich der Satzung kann „Sonstigen Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB bleibt unberührt.

§ 3

Festsetzungen

1. In der vorliegenden offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 festgesetzt.
3. Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten (2 WE) festgesetzt.
4. Wohngebäude sollen gemäß den Vorgaben des Außenbereichserlasses bei nur einer Wohneinheit eine Wohnfläche von 160 m² und mit zwei Wohneinheiten 250 m² Wohnfläche nicht überschreiten.
5. Je Wohneinheit ist die Errichtung einer Garage zulässig.
6. Je Wohngebäude sind geringfügige Erweiterungen einmalig bis max 15. m² in Form von Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen und Anbauten zulässig.
7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Satzungsbereich zulässig.

§ 4

In-Kraft-Treten

Die Außenbereichssatzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

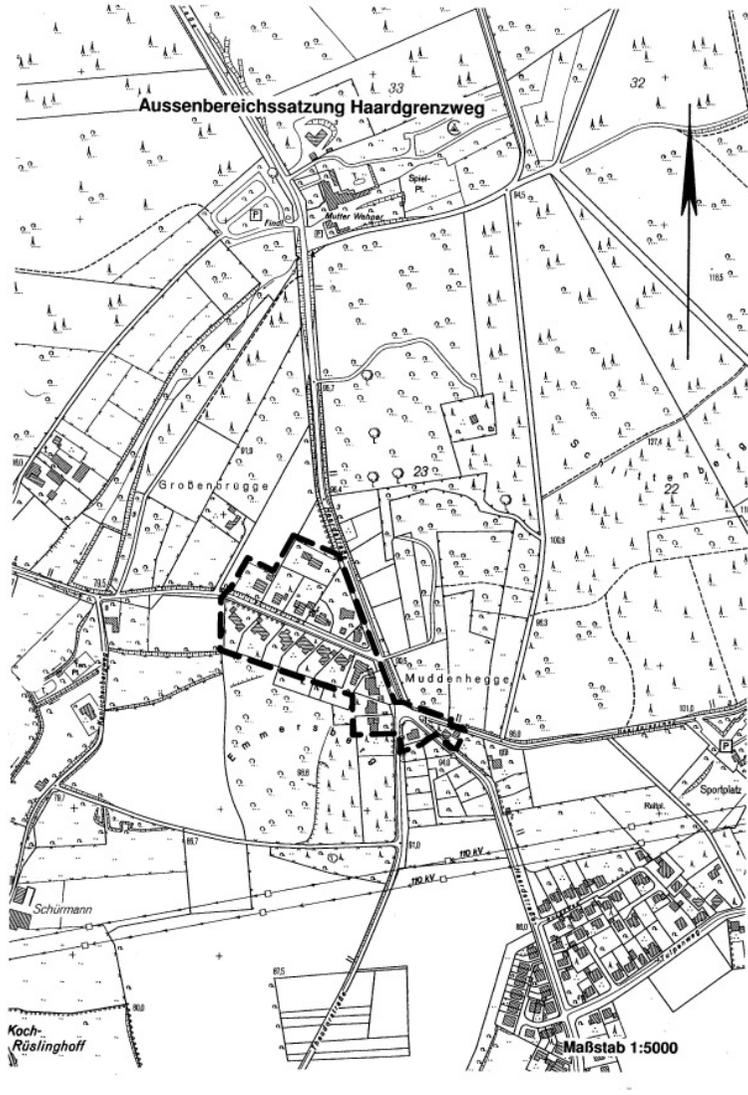
Die nachstehende Anlage ist Bestandteil dieser Satzung:

- Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000
mit der Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches -

Vorstehendes, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Oer-Erkenschwick, den 24.04.2008

**Menge
Bürgermeister**



BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zwecke der Satzung

Die betreffenden Wohngebäude im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung am „Haardgrenzweg“ sind in den 60er Jahren errichtet worden. Grundlage der Genehmigung der Wohnbebauung war die Baustufenordnung des Amtes Dateln vom 21.06.1961 für die Gemeinde Oer-Erkenschwick. Mit der Einführung der Baunutzungsverordnung 1962 ist dieser Baustufenplan für den Satzungsbe- reich planungsrechtlich nicht fortgeführt worden.

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich des Ortsteils Oer unmittelbar an die Waldflächen des Naturparks „Hohe Mark“ angrenzend und innerhalb des Land- schaftsplanes Nr. 1 „Die Haard“.

Aufgrund der in den letzten Jahren und gegenwärtig gestellten Anträge bzw. Anfragen auf Erweiterung/Umbau von bestehenden Wohnhäusern, Errichtung von Ersatzbauten und Neubauten ist die planungsrechtliche Absicherung zur abschließenden Steuerung in diesem Gebiet notwendig.

2. Satzungsinhalt

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Gebiete im Außen- bereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine Satzung festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächen- nutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen o- der die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung bedürfen auch weiterhin einer Genehmigung auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB, wobei die öffentlichen Belange des Abs. 3 zu prüfen sind. Insbesondere ist aufgrund der Lage im Landschaftsplan Nr. 1 „Die Haard“ die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 4 ff. des Landschaftsschutzgesetzes NW zu berücksichtigen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die bestehenden Wohnhäuser durch die Außenbereichssatzung planungsrechtlich gesichert.

Dazu sollen bauliche Erweiterungen nur in eingeschränktem Maße zugelassen werden. Des Weiteren wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 be- schränkt und die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei be- grenzt. Die Größe der Wohnflächen der Gebäude wird durch die Vorgaben des Außenbereichserlasses vom 27.10.2006 festgesetzt. Je Wohneinheit ist die Er- richtung einer Garage zulässig.

Diese Festsetzungen dienen dem Zweck, das städtebauliche Erscheinungsbild des Siedlungsplitters zu erhalten bzw. zu verfestigen.

3. Rechtsfolgen

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oer-Erkenschwick als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, eine Änderung ist nicht notwendig.

Die betreffenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 „Die Haard“. Nachteilige Beeinträchtigungen im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege sind im Rahmen der zu erwartenden Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung zu prüfen.

Die nördlich des Haardgrenzweges liegenden Grundstücke befinden sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Haard. Bei allen Bauvorhaben ist die Wasserschutzgebietsverordnung vom 09.07.1990 zu beachten und die Untere Wasserbehörde Recklinghausen ist im Antragsverfahren zu beteiligen.