

Satzung vom ...

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben für den bebauten Bereich im Außenbereich Erlenweg gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

-Außenbereichssatzung-

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst einen Siedlungsansatz am südlichen Erlenweg, Haus Nr. 31 bis 74, im Bereich des Stadtteils Suderwich, Gemarkung Recklinghausen, Flur 465 und 463.

Eingefasst wird das Gebiet durch die Brandheide und die Bundesautobahn A2. Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 611, 223, 222, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 700, 703, 220, 219, 218, 216, 217, 214, 116 und 117 sowie teilweise die Flurstücke 61,70, 81,115, 91, 212, 213 und 215.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist im beigefügten Lageplan (1:1.000), der Bestandteil der Satzung ist, festgelegt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Es wird gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) festgestellt, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden/-anlagen und Garagen.

§ 3 Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben

Innerhalb des Satzungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

In dem Geltungsbereich der Satzung kann zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Unberührt bleiben privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB sowie begünstigte Vorhaben nach den Vorschriften des § 35 Abs. 4 BauGB.

§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Der Geltungsbereich der Satzung ist in unterschiedliche Bereiche untergliedert. Für diese Bereiche gelten jeweils andere Zulässigkeitsbestimmungen.

(1) Für alle zu Wohnzweckenden dienenden Vorhaben werden gemäß § 35 Abs. 6 S. 3 BauGB folgende nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen:
Wohngebäude oder Teile dieser sind nur in, der im Lageplan durch Baugrenzen gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die verschiedenen Wohnhaustypen sind unterschiedliche Baugrenzen festgesetzt. Je Grundstück ist ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen bilden zwei Wohnhäuser auf der östlichen Seite des Erlenwegs. Die Wohngebäude werden durch eigene Baugrenzen eingefasst. Für das Haus Nr. 31 ist ausnahmsweise eine dritte Wohneinheit möglich, wenn keine weitere Fläche versiegelt wird. Das Haus Nr. 37 hat vier genehmigte Wohneinheiten. Der genehmigte Bestand wird durch die Satzung gesichert. Innerhalb der Baugrenze auf der westlichen Seite sind Schleppgauben zulässig. Doppelhäuser gelten

bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten als zwei Einzelhäuser. Zur Realisierung eines Wohngebäudes muss das Grundstück mindestens 600 m² aufweisen.

Bei Neubau ist zu klären, ob Schutzmaßnahmen zur Reduzierung von Verkehrsimmissionen notwendig sind. Hierzu sind Schallgutachten einzuholen.

(2) Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind nur in dem dafür vorgesehen Bereich, der an die Baugrenzen anschließt, zulässig. Die Neuerrichtung von Nebenanlagen bedarf in dem Bereich einer Genehmigung. Es ist je Grundstück nur eine untergeordnete Nebenanlage mit maximal 30 m³ zulässig.

Es sind für jedes Hauptgebäude nur Garagen und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

(3) Der von der Bebauung freizuhalten Bereich umfasst die hinteren Flurstücke des Erlenwegs 42 bis 74. Die in diesem Bereich vorhandenen Nebenanlagen sind als Bestand zu schützen. Die Flächen können bei der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichsflächen dienen.

§5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß §10 Abs.3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des §35 Abs.6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli .1994 (GV.NRW.S.666), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.November.2016 geändert worden ist. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).