

Begründung zur Satzung über die Abrundung des Ortsteiles Großwehrhagen - Abrundungssatzung Großwehrhagen

1. Allgemeines

Für den Ortsteil Großwehrhagen wurde im Jahre 1993 eine Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB erlassen. Vom Geltungsbereich dieser Satzung blieb die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche an der Nordseite entlang der Kreisstraße ausgenommen.

Die Flächen sind derzeit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Die Gemeinde beabsichtigt den Einbezug der Außenbereichsflächen, da

- a) die einzubeziehenden Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
- b) die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- c) für die einzubeziehenden Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

2. Ziele der Satzung

Die einzubeziehenden Grundstücke sind durch die vorhandene einseitige Bebauung südlich der Kreisstraße geprägt.

Es handelt sich um etwa vier bis sechs neue Baustellen. In der Örtlichkeit entsteht jedoch eher der Eindruck des Schließens einer Baulücke, da die Fläche am Ostrand durch ein bestehendes landwirtschaftliches Anwesen abgeschlossen (abgerundet) wird.

Die Satzung soll in der Ortschaft Großwehrhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Vorhaben im Bereich nördlich der Kreisstraße schaffen. Die Planung nutzt das vorhandene Wegenetz als Erschließungsgrundlage für die zukünftige Bebauung.

Die vorgesehene Bebauung berücksichtigt die vorhandene Bebauung und fügt sich im Maßstab ein. Am neuen Ortsrand soll durch zusätzliche Maßnahmen, (Pflanzgebote und Erhaltung) ein optimaler Übergang zur Landschaft gewährleistet werden.

Die Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten (WE) beträgt ca. 6 WE. Unter Zugrundelegung einer Belegungsdichte von 2,7 Einwohnern je WE ist mit ca. 16 Einwohnern für das Abrundungsgebiet zu rechnen. Die verkehrsmäßige Anbindung und Erschließung ist gegeben. Siedlungsökonomisch und -ökologisch sind alle Einrichtungen der zentralen Ver- und Entsorgung vorhanden.

Mit den siedlungsräumlichen und verkehrstechnischen Anlagen ist eine deutliche Grenze für die bauliche Entwicklung gegeben und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Abschluß einer Bebauung nördlich der Kreisstraße erkennbar bestimmt.

3. Einzelne Festsetzungen

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe ist gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 4 Landschaftsgesetz (LG) auf Grund des § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festgesetzt worden, daß auf den Flurstücken Nr. 35, 36, und 43 als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ein Feldgehölz mit heimischen Laubgehölzen unter Verwendung von 5 % Traubeneichen (*Quercus petraea*), 20 % Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 15 % Faulbaum (*Rhamnus frangula*), 15 % Hundsrose (*Rosa canina*), 15 % Salweide (*Salix caprea*), 15 % Hasel (*Corylus avellana*) bei einem Pflanzraster von 1 x 1 m, anzulegen ist.

Bezüglich der zukünftigen baulichen Nutzung der Grundstücke wurden die einzubeziehenden Außenbereichsflächen als "Dorfmischgebiet" festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und unter Berücksichtigung des Höchstmaßes von zwei Vollgeschossen eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, um durch eine möglichst aufgelockerte und nicht zu massive Bebauung einen optimalen Übergang in die Landschaft zu gewährleisten.

Die Festsetzung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen soll dazu dienen, die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken zu ordnen, um somit mit der bereits teilweise vorhandenen Bebauung an der Südseite der Kreisstraße eine harmonische und städtebaulich vertretbare Abrundung des Ortsteiles Großwehrhagen zu erzielen. Vor Garagen ist auf dem eigenen Grundstück ein Stellplatz von mindestens sechs Metern Tiefe anzulegen und zu unterhalten.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind gem. § 215 BauGB

- a) eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und
- b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen von a) innerhalb eines Jahres, in Fällen von b) innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Selfkant geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.1994 GV NW S. 270, in der z. Zt. geltenden Fassung (SGV NW 2023), kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen die Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschuß vorher beanstandet,
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Selfkant gerügt und die dabei verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Selfkant-Tüddern, den 1. 09. 1997


Otten
Bürgermeister

