

Satzung

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Spenge gemäß § 4 Abs. 2 a Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) i.V.m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hücker-Aschen „Gehlenbrink“ durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen.

Gemäß des § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) i.V.m. § 34 Abs. 4 Ziff. 1 u. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V.m. §§ 7 Abs. 1 u. 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1994 (BGBl. I S. 666) hat der Rat der Stadt Spenge in seiner Sitzung am nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

1. Der Geltungsbereich der Satzung liegt beidseitig der Gemeindestraße „Gehlenbrink“ im Ortsteil Hücker-Aschen (Gemarkung Hücker-Aschen, Flur 7) der Stadt Spenge. Der Satzungsbereich umfaßt die Straßen Gehlenbrink tlw., In der Flur, Ulmenweg, Schwarzer Weg tlw., Neuer Weg tlw., Bergstraße tlw., Südholz tlw., Schusterfeld, Mühlenpatt, Niedern- und Obernstraße, Windmühlenweg, Im Winkel und Nelkenweg. Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich verbindlich aus dem beigefügten Lageplan und ist durch eine durchgezogene schwarze Linie kenntlich gemacht worden.
2. Die Abrundungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG sind in dem beigefügten Lageplan schraffiert dargestellt worden. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Hücker-Aschen, Flur 7, Flurstücke 790, 622, 667, 666, 24 tlw., 25/1 tlw. und 29/1.
3. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).
4. Für den unter Ziffer 1 und 2 beschriebenen Bereich bestehen keine Bebauungspläne.

§ 2

1. Die baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne der Satzung setzt im Einzelfall voraus, daß es sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
2. Die Bebaubarkeit der Abrundungsflächen Gemarkung Hücker-Aschen, Flur 7, Flurstücke 790, 622, 667, 666, 24 tlw., 25/1 tlw. und 29/1 ergibt sich aus den erarbeiteten Erschließungskonzepten, die Bestandteil dieser Satzung sind (Anlagen 2 - 4). Zulässig sind in den Abrundungsflächen lediglich die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden.

3. Folgende Festsetzungen werden für die Abrundungsflächen getroffen:

- a) Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Geschoßflächenzahl 0,4
 Grundflächenzahl 0,3
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze I

- c) Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- d) Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen, die sich aus den anliegenden Erschließungskonzepten ergeben, festgelegt.

- e) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung NW (BauO NW):

Satteldach
 Dachneigung 35 - 45 °
 Drempelhöhe max. 0,7 m

Die privaten Garagenzufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wassergebundener Decke, Schotterrassen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Rasengittersteinen auszuführen.

Die Erschließungsstraßen werden in wasserdurchlässigem Pflasterbelag ausgeführt.

- f) Die zur Minderung des durch die Wohnbebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW (LG) folgende Festsetzungen für die Baugrundstücke getroffen:

Fassaden-/ Dachbegrünung der Garagen

50 % der Fassadenfläche sowie 100 % der Dachflächen von Garagen sind mit einer Anpflanzung aus standortgerechten Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen bzw. einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist innerhalb eines Jahres nach der Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch naturnah zu gestalten. Es ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum,

folgende Baumarten stehen zur Auswahl:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)

 Eibe (*Taxus baccata*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Traueresche (*Fraxinus excelsior* 'Tristis')
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

oder ein Obstbaum (Hochstamm, lokaltypische Sorte) zu pflanzen.

Je 20 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.

Folgende Straucharten stehen zur Auswahl:

Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Flieder (*Syringa vulgaris* u. Sorten)
 Wald-Hülse (*Ilex aquifolium*)
 Hunds-Rose (*Rosa canina*)
 Apfelrose (*Rosa villosa*)
 Pimpinell-Rose (*Rosa pimpinella*)
 Sal-Weide (*Salix caprea*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
 Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronaris*)
 Sommerflieder (*Buddleia davidii*)
 Weigelia (*Weigelia florida*)
 Kolkwitzie (*Kolkwitzia anabilis*)
 Gefüllter Schneeball (*Viburnum opulus* 'Sterile')

g) Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

Die mit Feldgehölzen bestandenen Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Hücker-Aschen, Flur 7, Flurstück 24 und 25/1 sind zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung der Landschaft zu erhalten.

h) Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 4 LG

Als Ausgleich für die mit der Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Hücker-Aschen, Flur 7, Flurstück 666 in einer Größe von 1.780 m² und Flurstück 790 in einer Größe von 3.229 m² als Ausgleichsflächen (Gesamtgröße 5.009 m²) innerhalb eines Jahres nach Herstellung der Erschließungsstraßen wie folgt zu bepflanzen:

Bäume (gesamt 20 % der Arten)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Sträucher (je 8 - 10 % pro Art)

Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Haselnuß (Corylus avellana)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Hundsrose (Rosa canina)
 Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
 Sal-Weide (Salix caprea)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Es sind mindestens Heister 1 x v. 80 - 100 bzw. mindestens Sträucher 1 x v. 70 - 90 entsprechend den Gütebestimmungen des Bundesdeutscher Baumschulen e.V. zu verwenden. Die Gehölzanpflanzungen sind in einem Reihenabstand und einem Pflanzabstand in der Reihe von je 1,50 m durchzuführen. Die Anpflanzung ist ggf. in den ersten 5 Jahren durch eine Einfriedung mit einem Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen. Nach Abschluß der Fertigstellungspflege ist die Anpflanzung auf Dauer zu erhalten.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

