

## **Bekanntmachung über die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich „Fliederweg / Rosenweg“ des Ortsteils Bornholte-Bahnhof in der Gemeinde Verl**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Verl in der Sitzung am 16.12.2002 folgende Satzung (sog. „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“) beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

#### **a) der Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den südöstlichen Teil des Ortsteils Bornholte-Bahnhof südlich der Bergstraße (K43). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte 1:2.000, die Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **b) der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den südöstlichen Anschluss an die Klarstellungssatzung entsprechend der FNP-Darstellung als Wohnbaufläche. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte 1:2.000, die Bestandteil dieser Satzung ist.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Satzungen**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der **Klarstellungssatzung** richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Im Bereich der **Ergänzungssatzung** gelten die in der Satzung geregelten Festsetzungen gemäß § 9 (1), (2) und (4) BauGB. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Textliche Festsetzungen für den Bereich der Ergänzungssatzung**

- (1) Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Höhe der baulichen Anlagen, der Bauweise und der Zahl der Wohneinheiten gelten folgende Festsetzungen:
  - a) Grundflächenzahl GRZ = 0,4
  - b) Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem ausgebauten privaten Wohnweg:
    - Firsthöhe maximal 9,5 m (Oberkante First);
    - Traufhöhe maximal 4,2 m (Schnittkante Außenfläche Außenwand und Oberkante Dachhaut).
    - Ausnahmsweise ist auch eine Traufhöhe bis 6,0 m zulässig, bei Einhaltung der max. Firsthöhe von 9,5 m und einer Dachneigung von 22° - 28°.
  - c) Zulässig sind Einzel-/Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen.
  - d) In Wohngebäuden sind jeweils je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- (2) Aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Gegebenheit und eventuellen grundwasserbelastenden Stoffen im Erdreich ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - der vorhandenen Regenwasserkanalisation zuzuführen.
- (3) Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, Planungsziel: Streuobstwiese
  - Auf dem Restgrundstück der Parzelle 1436, im Anschluss an das Satzungsgebiet, sind min. 11 hochstämmige Obstbäume alter Regionalsorten im 10 x 10 m Raster anzupflanzen. Die dazugehörige Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen.
  - Auf jedem Baugrundstück ist min. ein groß- oder kleinkroniger heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
  - Darüber hinaus sind die zukünftigen Hausgärten strukturreich anzulegen und zu begrünen; auf min. 50 m<sup>2</sup>, min. 25 standortheimische Sträucher (auch in Teilflächen).
- (4) Zuordnung von Sammel-Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten bzw. auszugleichen sind: Die im Süden im Anschluss an die Ergänzungssatzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche wird den Baugrundstücken und dem erweiterten privaten Wohnweg zugeordnet.

(5) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB:

- (a) Bei den Hauptbaukörpern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45° zulässig, sowie Sattel- und Zeltdächer von 22 – 28°, bei Ausnahmen gemäß § 3 (1) b dieser Satzung. Bei Nebendächern und -gebäuden, untergeordneten Bauteilen etc. sind auch höhere oder geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- (b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung
- Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
  - Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig, bei Ausnahmen gemäß § 3 (1) b dieser Satzung ist als Dacheindeckung auch Zinkblech zulässig. Bei Flachdächern, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen, Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

#### § 4 Inkrafttreten

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

Verl, den 17.12.2002

Gez. Hörsting

.....  
Bürgermeister

Gez. Detlef Zimmer

.....  
Ratsmitglied

#### Ergänzende Hinweise:

**Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Altlasten:** In unmittelbarer Nähe, südlich und östlich der Ergänzungssatzungsfläche befinden sich verschiedene Altlastenstandorte. **Eine Entnahme von Grundwasser zu Trink- oder Brauchzwecken wird daher generell untersagt.** Darüber hinaus ist bei Erdarbeiten auf Auffälligkeiten im Bodenkörper zu achten. Bei Auffälligkeiten ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241 / 85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

Das Satzungsgebiet ist aus der nachfolgenden Skizze (Verkleinerung) ersichtlich.

Bauleitplanung der Gemeinde Verl, Bereich Bornholte-Bahnhof:

Klarstellungs- u. Ergänzungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB

für den Bereich Fliederweg / Rosenweg

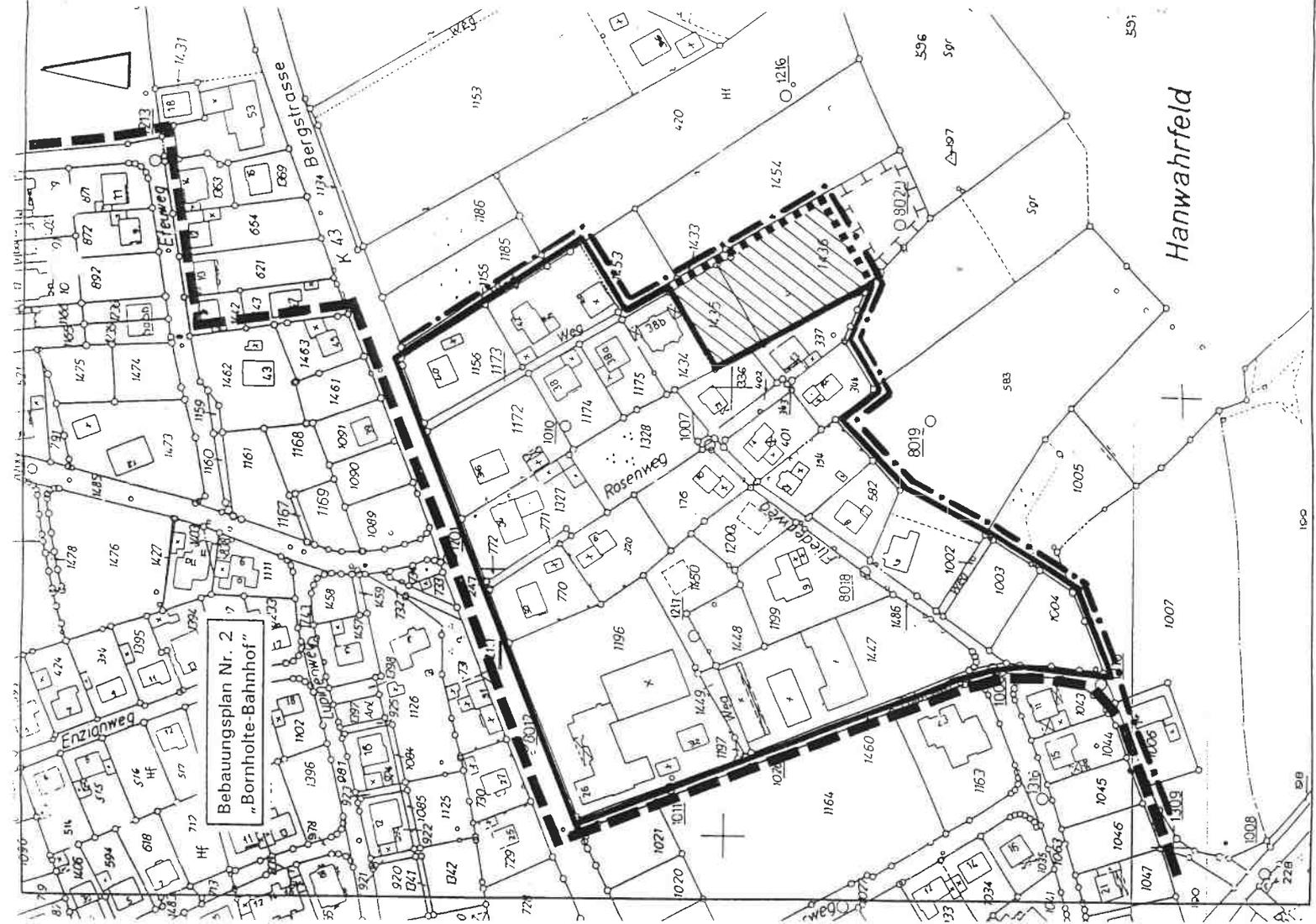
südlich der Bergstraße

Zeichenerklärung:

1.  Geltungsbereich der Klarstellungssatzung
2.  Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
3.  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
4.  Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Bornholte-Bahnhof“ als Hinweis
5.  Grenze der Wohnbauflächendarstellung im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Verl als Hinweis

Kartengrundlage: Katasterkarte 1 : 2000  
Planungsstand : Oktober 2002

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung : Büro für Stadtplanung u. Kommunalberatung  
-R. Nagelmann und D. Tischmann



Hanwahrfeld

Die Satzung wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Die Satzung mit Begründung und Plankarte liegt ab sofort im Rathaus Verl, Paderborner Str. 3/5, Zimmer 47, zu jedermanns Einsicht aus.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Gemäß § 215 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung hingewiesen. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Verl geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird auf Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche hingewiesen. Nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Ferner wird gemäß der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Verl vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Verl, den 17.12.2002



Bürgermeister