

S A T Z U N G

über die Festlegung der Grenzen i.V. mit einer erweiterten Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bereich „Marienstraße“ in der Gemeinde Verl.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2252), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466), in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (Neufassung BGBI. I S. 622) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) hat der Rat der Gemeinde Verl am 10.07.1995 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Begründung

Die Grundstücke beidseits der Marienstraße, die zum größten Teil bebaut sind, lagen vor der Neugliederung der Gemeinde z.T. in den Gemeinden Schloß Holte und Bornholte. Von einigen Eigentümern der damals noch unbebauten Baulücken sind seinerzeit Anträge zur Bebauung gestellt worden. Die Genehmigungen wurden gem. § 35 Abs. 2 BBauG versagt. Die Voraussetzungen des § 34 BBauG galten als nicht gegeben.

Nach der Neugliederung der Gemeinde Verl in 1970 wurde jedoch von den einzelnen Ortsteilen gefordert, eine weitere Bebauung und Auffüllung der „kleineren“ Baugebiete zuzulassen. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Gemeinde Verl im Jahre 1975 wurde aus diesem Grunde das Gebiet beidseits der Marienstraße als sog. Ordnungsbereich im FNP dargestellt.

Später sind jedoch aufgrund gestellter Anträge bzw. aufgrund eines gestellten Petitionsantrages für die sog. „Baulücken“ innerhalb des seinerzeit beschlossenen Ordnungsbereiches nach § 34 BBauG/BauGB Baugenehmigungen erteilt worden.

Die notwendige Erschließung nach § 34 BBauG/BauGB (Ver- und Entsorgungsleitungen) war vorhanden. Eine Erweiterung der Erschließungsanlagen ist möglich, sodaß die nach der Satzung möglichen neuen Gebäude angeschlossen werden können.

Durch die vorliegende Satzung wird dieser Bereich nunmehr endgültig städtebaulich geordnet. Dabei wird aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Verl die gesetzliche Möglichkeit wahrgenommen, weitere Grundstücke südlich der vorhandenen Bebauung gem. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz einzubeziehen. Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben, die sich an den vorhandenen städtebaulichen Rahmen und die Siedlungsrandlage anpassen müssen (vgl. § 3 Abs. 2 und 3 dieser Satzung).

§ 2

Geltungsbereich

Der Satzungsbereich ergibt sich aus dem Grundkartenausschnitt in Anlage 1 (vergrößert im Maßstab 1:2.500), der Bestandteil dieser Satzung ist. In dem Grundkartenausschnitt sind die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles einschl. erweitertem Satzungsbereich sowie die Flächen gem. § 9(1)20 BauGB umrandet.

§ 3

Festsetzungen

- (1) Für den in dem Grundkartenausschnitt nicht unterlegten Bereich des Satzungsgebietes richtet sich die Bebauung nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
- (2) Auf den Grundstücksflächen gem. § 4(2a) BauGB-MaßnG, die unterlegt gekennzeichnet sind, sind ausschließlich Wohngebäude zulässig
- (3) Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Zahl der Wohnungen gelten für den unter (2) genannten Erweiterungsbereich folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:
 - Einzelhäuser, max. zweigeschossig;
 - Dachneigung bis 45°;
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes:
Firsthöhe max. 9,5 m (Ok First); Traufhöhe max. 4,0 m (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut).
 - In den neu zu errichtenden Wohngebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 4

Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist jeweils über private Zuwegungen zu sichern.
Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn bis zum Beginn ihrer Benutzung die Erschließungsanlagen vorhanden sind.

§ 5

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 8a BNatSchG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die erweiterte Abrundung gem. § 4(2a) BauGB-MaßnG (siehe Anlage 1) zu erwarten. Die Eingriffe durch die hier möglichen künftigen Bauvorhaben sind auf den südlich angrenzenden Teilflächen in Verlängerung der jeweiligen Baufläche bis zum Wapelbach von den Vorhabenträgern/Eigentümern wie folgt auszugleichen, verwiesen sei auf die Detailregelungen des beigefügten landschaftspflegerischen Beitrages (Anlage 2):

- a) An der Grenze zur Baufläche Entwicklung einer mind. 5-reihigen geschlossenen standortheimischen Baumhecke als Abgrenzung und Schutzpflanzung und
- b) Anlage und Pflege von Extensiv-Grünland zwischen Schutzpflanzung gemäß a und Wapel

6
7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verl, 10.07.1995

gez. Lakämper

gez. Panreck

- Bürgermeister -

- Schriftführer -



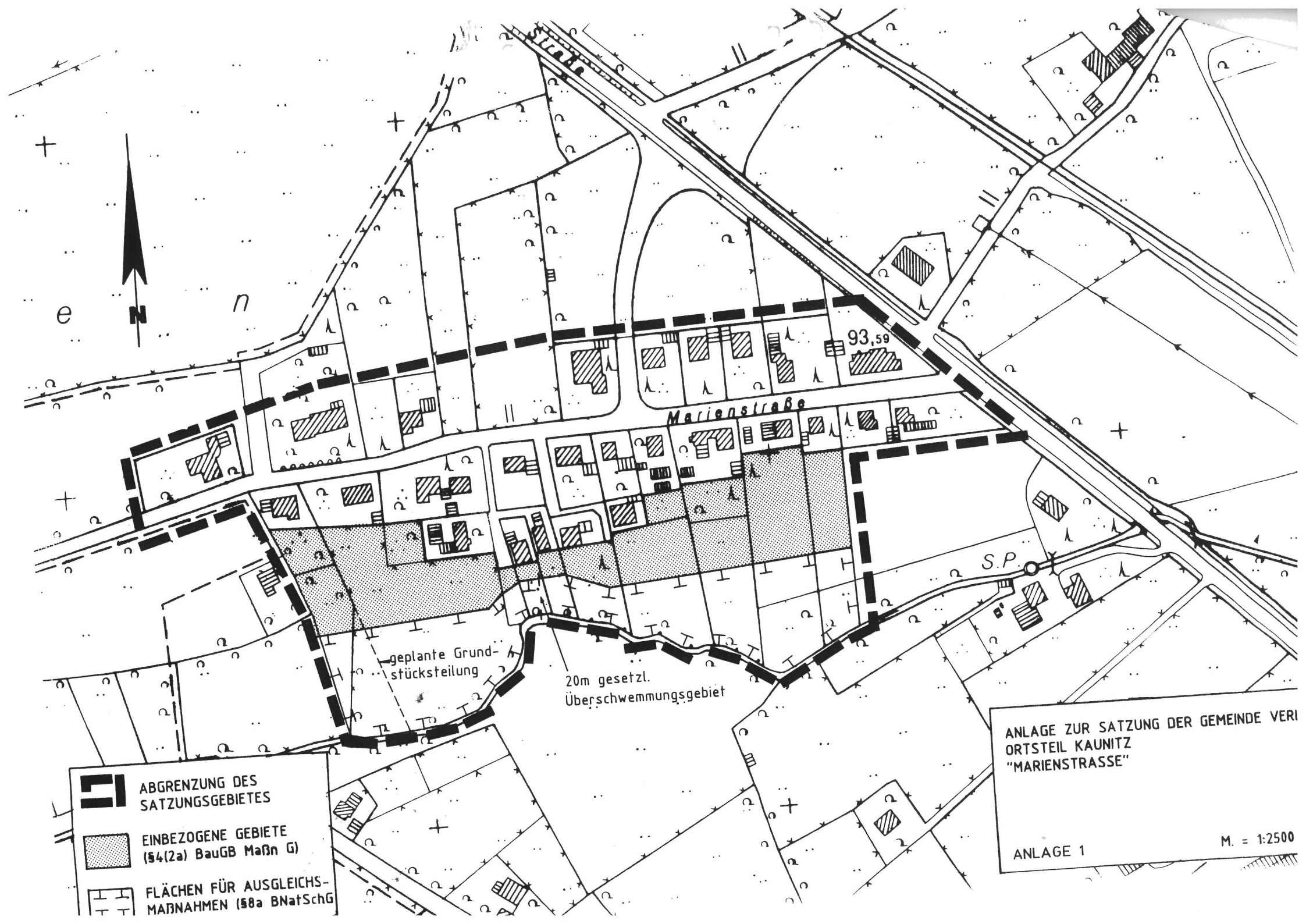
Hat vorgelegen

Deformold, den 15.9.19

Bezirksregierung

1A.

Quiter



ABGRENZUNG DES
SATZUNGSGEBIETES



EINBEZOGENE GEBIETE
(54(2a) BauGB Maßn G)



FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS-
MAßNAHMEN (58a BNatSchG)

ANLAGE ZUR SATZUNG DER GEMEINDE VERI
ORTSTEIL KAUNITZ
"MARIENSTRASSE"

ANLAGE 1

M. = 1:2500