

S a t z u n g

der Gemeinde Hellenthal über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blumenthal-Dommersbach („Ortslagen-Ergänzungssatzung“) vom 06.08.2004

Aufgrund des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), in der z. Zt. geltenden Fassung, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666), in der z. Zt. geltenden Fassung (SGV NW 2023), hat der Rat der Gemeinde Hellenthal in der Sitzung vom 22.04.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Abgrenzung des Ergänzungsbereiches nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- (1) Die in der als Anlage beigefügten Karte dargestellten Außenbereichsflächen werden zur Abrundung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blumenthal-Dommersbach einbezogen. Die Flächen sind in der Karte gerastert dargestellt und mit „A“ bezeichnet.
- (2) Die Karte, Maßstab 1:5000, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Textliche Festsetzungen für die einbezogenen Außenbereichsflächen („Ergänzungsbereich“) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der z. Zt. geltenden Fassung

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 1 ff. BauNVO):

1. Es wird folgende Nutzungsart festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet („WA“), entsprechend § 4 BauNVO, unter folgender Einschränkung:
Die gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (= Tankstellen) wird nicht Bestandteil der Satzung und ist damit unzulässig.

(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff. BauNVO):

1. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, entsprechend den Bestimmungen des § 19 BauNVO, festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. I, entsprechend den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 BauNVO, festgesetzt.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt (§ 18 BauNVO):

Die Oberkante Fertigfußboden des zulässigen Vollgeschosses darf max. 0,35 m über dem höchsten Punkt auf der Schnittlinie der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks des Hauptgebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Die sichtbare Gebäudehöhe darf max. 5,50 m betragen. Als sichtbare Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Schnittlinie der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks der Traufseiten mit der Unterseite der Dachsparren und dem höchsten Punkt auf der Schnittlinie der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der natürlichen Geländeoberfläche auf der jeweiligen Gebäudeseite. Die vorgenannten Schnittlinien und die Regelung der maximal sichtbaren Gebäudehöhe sind analog auch auf die Giebelseiten zu übertragen.

§ 3

Textliche Festsetzungen für die einbezogenen Außenbereichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. der BauNVO (s. o.), in der z. Zt. geltenden Fassung

(1) Bauweise:

Es wird offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, entsprechend den Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO, festgelegt.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen:

Es wird – zur Gewährleistung eines Mindestabstandes zum östlich benachbarten Wald – in östlicher Richtung eine Bebauungstiefe von 15 Meter, gemessen von der Grenze der angrenzenden Erschließungsstraße „Dommersbach“ bzw. deren geradliniger Verlängerung nach Süden (für den südlichen Teilbereich der einbezogenen Außenbereichsflächen), entsprechend den Bestimmungen des § 23 BauNVO, festgelegt.

§ 4

Textliche Festsetzungen für die einbezogenen Außenbereichsflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GVBl. NW S. 218), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. NW S.622), in der z.Zt. geltenden Fassung

Es sind folgende Dachneigungen zulässig:

- für Hauptgebäude: 23 bis 40°,
- für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen: 0 bis 40°.

§ 5

Textliche Festsetzungen für die einbezogenen Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) Es sind hochstämmige (ca. 1,80 m hohe) einheimische Bäume 1. Ordnung oder Obstbäume (alte, robuste Lokalsorten) entsprechend der als Anlage beigefügten Artenliste (Nr. 1 bzw. 2) anzupflanzen und durch Pflege zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der Weise vorzunehmen, dass pro angefangene 100 qm befestigter Baugrundstücksfläche 2 Bäume der genannten Arten zu pflanzen sind. Falls ein Baum abstirbt, ist er durch einen gleichartigen zu ersetzen.

- (2) Anstelle der Anpflanzung der Bäume gemäß Abs. 1 kann das jeweilige Baugrundstück durch eine Hecke mit einheimischem Laubgehölz eingefriedet werden. Die Anpflanzung ist in der Weise vorzunehmen, dass entlang der rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksgrenze (für den nördlichen Teilbereich der einbezogenen Außenbereichsflächen an deren östlicher Grenze, für den südlichen Teilbereich der einbezogenen Außenbereichsflächen an deren südlicher Grenze) ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist. In diesem Grundstücksstreifen ist pro 2,0 qm ein Gehölz gemäß Nr. 3 der beigefügten Artenliste oder eine Laubhecke anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- (3) Die Artenliste der zu pflanzenden Gehölze ist Bestandteil dieser Satzung.
- (4) Vorhandene Gehölze und Hecken sind, mit Ausnahme der künftigen befestigten Grundstücksflächenanteile, zu erhalten.
- (5) Stellplatzflächen für PKW sowie die Zufahrten dazu sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 6

Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung von angrenzendem Wald

Für diejenigen künftigen Baugrundstücke, die mit ihrer überbaubaren Grundstücksfläche (s. § 3 Abs. 2) innerhalb eines Sicherheitsabstands von 35 Metern zum östlich benachbarten Wald liegen, ist vom künftigen Bauherrn/Eigentümer durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem Baugrundstück sicherzustellen, dass er den benachbarten Wald dulden und dementsprechend keine Haftungsforderungen, Entschädigungsansprüche o.ä. für evtl. Beeinträchtigungen durch den Wald an den/die benachbarten Waldeigentümer stellen wird. Eine Baugenehmigung kann nur dann rechtskräftig werden, wenn zuvor die Eintragung der Grunddienstbarkeit ins Grundbuch erfolgt ist, oder aber ausnahmsweise auch, wenn die Grunddienstbarkeit zumindest bestellt worden ist und dem Grundbuchamt zur Beurkundung vorliegt.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung werden die gleichen Festlegungen wie im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 39 „Auf dem Acker“ getroffen: Das auf den Baugrundstücken anfallende (nicht schädlich verunreinigte) Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Das Niederschlagswasser von den Straßenflächen (Verlängerung der Straße „Dommersbach“) wird der bestehenden Mulden-Rigolen-Versickerung entlang des Straßenverlaufs zugeführt.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation abgeführt werden.

Hinweis:

Zum Schutz des benachbarten Waldes ist auf die Bestimmungen des Landesforstgesetzes NW (LFoG ; Bekanntmachung vom 24.04.1980 (GVBl. NW S. 546), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. NW S. 622), in der z. Zt. geltenden Fassung) hinzuweisen, besonders auf dessen § 47:

Demnach ist grundsätzlich im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig.

Anlage

zur Satzung der Gemeinde Hellenthal über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blumenthal-Dommersbach vom 06.08.2004

Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

1. Bäume:

Birke	(Betula pendula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Salweide	(Salix caprea)

2. Obstbäume:

Apfel	(Lokalsorte)
Birne	dto.
Kirsche	dto.
Pflaume	dto.
Walnuß	dto.

3. Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)

Die v.g. Artenliste kann ausnahmsweise um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.