Ergänzungssatzung (gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch)

Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für die Grundstücke Josef-Heydt-Str. 20, 22 a, 22,30 und 32 vom _____

Präambel

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am _____ aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 ((BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel I am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV.NRW.S. 436) folgende Satzung für den Bereich der Grundstücke Josef-Heydt-Str. 20, 22 a, 22, 30 und 32 beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich (Erweiterungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3)

Durch Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt.

Der Geltungsbereich dieser Satzung grenzt östlich an die Grundstücke Josef-Heydt-Str. 34 und Josef-Heydt-Str. 40, südlich an das Grundstück Josef-Heydt-Str. 2 (Haus Havixbeck und Umgebung), und nordwestlich an die K 51. Die genaue Lage ist der beigefügten zeichnerischen Darstellung des Satzungsgebietes zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der im § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ab der Bekanntmachung dieser Satzung nach § 34 BauGB.

§ 3 Weitere Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Satzung werden nach § 34 (5) BauGB in Verbindung mit § 9 (Abs. 1) BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Das Satzungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), festgesetzt.

Zulässig sind nur dem Wohnen dienende Vorhaben entsprechend § 4 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Satzungsplan festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) über Abstandsflächen bleibt unberührt.

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis:

1. Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch die Bauleitplanung eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

2. Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften, Rechtsfolgen

Es wird darauf hingewiesen,

dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 4 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung de § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nur beachtlich sind, wenn sie seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Havixbeck geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen (§ 215 BauGB).

3. Rechtsfolgen der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO NRW)

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

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

Bekanntmachungsanordnung

Mit dieser Bekanntmachung wird der Beschluss des Rates der Gemeinde Havixbeck vom _____, Ort und Zeit der Bereithaltung sowie die aufgrund des Baugesetzbuches erforderlichen Hinweise öffentlich bekanntgemacht.

Mit dieser öffentlichen Bekanntmachung erlangt die Ergänzungssatzung Rechtskraft.

Havixbeck, _____

Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister

Begründung

zur

Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

der Gemeinde Havixbeck

1 Grenzen des Satzungsbereichs

Der Geltungsbereich dieser Satzung grenzt östlich an das Grundstück Josef-Heydt-Str. 34, südlich an das Grundstück Josef-Heydt-Str. 2 (Haus Havixbeck und Umgebung), und nordwestlich an die K 51. Die genaue Lage ist der beigefügten zeichnerischen Darstellung des Satzungsbereiches zu entnehmen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich ist im verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Grundstück Josef-Heydt-Str. 20 ist zur Zeit mit einem alten Wohnhaus bebaut, welches durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden soll. Ein Teil des unbebauten Grundstückes ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, so dass derzeit eine Bebauung über die Grenzen des alten Gebäudes hinaus nicht genehmigungsfähig ist. Das Baugesetzbuch sieht in § 34 Abs. 4 Nr. 3 vor, dass die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind.

Da auch die benachbarten Grundstücke Josef-Heydt-Str. 22 a, 22, 30 und 32 die Flächen für eine rückwärtigen Bebauung der Grundstücke besitzen, werden diese mit in den Änderungsbereich einbezogen, um damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 (5) Nr. 1 – 3 BauGB, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat daher beschlossen, diese beschriebene Außenbereichsfläche durch Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Ergänzungssatzung).

3 Planungsziele und Planungszwecke

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll sowohl eine neue Wohnbebauung auf dem Grundstück Josef-Heydt-Str. 20 wie auch künftig eine rückwärtige Bebauung der Nachbargrundstücke ermöglicht werden.

Durch die Einbeziehung der beschriebenen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird die in östliche Richtung vorhandene Bebauung arrondiert.

Die neu geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück Josef-Heydt-Str. 20 steht in einem räumlichen Zusammenhang mit der bereits entlang der Josef-Heydt-Straße befindlichen Bebauung. Die Satzung bietet darüber hinaus die Gewähr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück Josef-Heydt-Str. 20 sowie auch auf den benachbarten Grundstücken.

Der Satzungsbereich ist über die Josef-Heydt-Straße erschlossen. Durch ergänzende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB soll die Einfügung der neuen Wohnbebauung zusätzlich gewährleistet werden.

4 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund der geringflächigen und emissionsarmen Wohnnutzung kann davon ausgegangen werden, dass von dem geplanten Satzungsgebiet keine Beeinträchtigung für Natur- und Landschaft entstehen wird.

Sofern durch die aufgrund der Satzung möglichen Bauvorhaben zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, wie z. B. durch Versiegelung und Gehölzrodungen, entstehen, erfolgt die Eingriffsregelung nach BauGB bei dem jeweiligen konkreten Bauvorhaben. Die sich ergebende Ausgleichsverpflichtung wird auf den jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen und ist bis zur Gebrauchsabnahme des Objektes nachzuweisen.

5 Umweltprüfung

Für die vorliegende Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird gem. § 35 Abs. 5 Satz 4 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.

6 Einfügungsgebot

Die geplante Wohnbebauung wie auch die künftigen Wohnbebauungen müssen sich der umgebenden Bebauung anpassen.

7 Verfahrensvermerk

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Satzung werden gem. § 34 Abs. 6 BauGB die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB beteiligt.