



## **Satzung**

### **der Gemeinde Engelskirchen über die Festlegung von bebauten Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 (4) Ziff. 2 BauGB für Engelskirchen-Vordersteimel und über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 34 (4) Ziff. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Engelskirchen-Vordersteimel**

Auf der Grundlage des § 34 Absatz 4 Ziffern 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380 ff.), hat der Rat der Gemeinde Engelskirchen in seiner öffentlichen Sitzung am 05.03.2008 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

Die in der beigefügten Karte (Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 2.500) durch Strichelung umrandeten Flächen werden gemäß § 34 (4) Ziffer 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil Engelskirchen-Vordersteimel festgelegt bzw. gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB in die Ortslage von Engelskirchen-Vordersteimel einbezogen. Die Innenkante der Umrandung legt die einbezogenen Flächen fest. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2**

Auf der einbezogenen Fläche sind Bauvorhaben zulässig, die den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechen.

#### **§ 3**


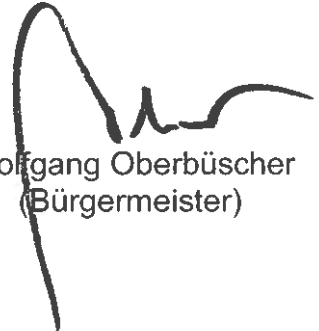
Im Rahmen des Satzungsverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die Erfüllung der dort festgelegten Kompensationsmaßnahmen ist vor der Erteilung von Baugenehmigungen vertraglich mit der Gemeinde Engelskirchen zu regeln.

**§ 4**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Engelskirchen, den 06.03.2008

Wolfgang Oberbüscher  
(Bürgermeister)



### Bekanntmachungsanordnung:

Die Satzung gemäß § 34 (4) Ziff. 2 und 3 BauGB für die Ortslage von Engelskirchen-Vordersteimel wird hiermit bekannt gemacht. Die Satzung kann im Rathaus der Gemeinde Engelskirchen, Engels-Platz 4, 51766 Engelskirchen, 1. Stock, Zimmer Nr. 229 in den üblichen Öffnungszeiten, zur Zeit:

Montag-Freitag von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr und  
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr  
eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

### Hinweise:

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB)
2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
3. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung kann nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
  - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
  - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
  - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
  - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Engelskirchen den 06.03.2008

  
Wolfgang Oberbüscher  
(Bürgermeister)

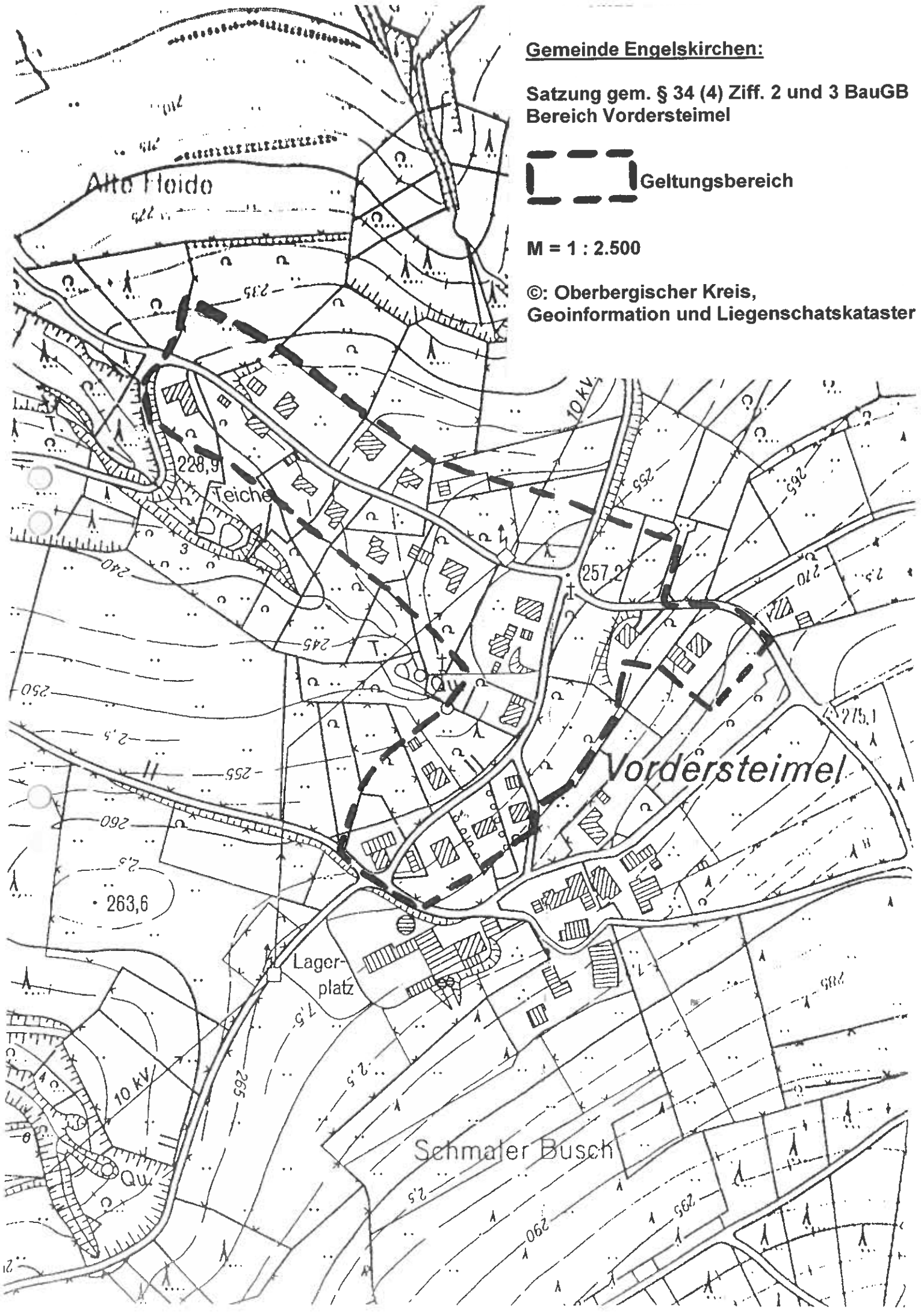
**Gemeinde Engelskirchen:**

**Satzung gem. § 34 (4) Ziff. 2 und 3 BauGB  
Bereich Vordersteimel**



**M = 1 : 2.500**

**©: Oberbergischer Kreis,  
Geoinformation und Liegenschaftskataster**



## Begründung

### **zur Satzung gem. § 34 (4) Ziff. 2 und 3 BauGB für die Ortslage von Engelskirchen – Vordersteimel**

#### **1. Rechtliche Grundlagen:**

Für den Ort Vordersteimel hat die Gemeinde Engelskirchen auf der Grundlage des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 24.02.1995 (§ 4 Abs. 4 WoBauErlG) eine Außenbereichssatzung erlassen. Diese wurde am 07.03.1995 rechtskräftig.

Die Gemeinde kann gemäß § 34 (4) Ziffer 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Dies trifft für den überwiegenden Teil des vorgesehenen neuen Satzungsgebietes zu.

Die zusätzlichen Flächen, die gemäß § 34 (4) Ziff. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vordersteimel einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt.

Die geplante Einbeziehung der Außenbereichsflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

#### **2. Planungsrecht:**

Der Planbereich liegt ca. 1 km südlich des Ortes Loope, oberhalb der Autobahn A 4. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich, der gemäß § 34 (4) Ziff. 2 als im Zusammenhang bebauter Bereich im Außenbereich festgelegt werden soll als „Wohnbaufläche“ dar. Lediglich die zur Einbeziehung gem. § 34 (4) Ziff. 3 vorgesehenen Teilflächen sind im FNP als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

#### **3. Erschließung:**

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Vordersteimel“ erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist in Teilen des Satzungsgebietes derzeit nicht gesichert. Die Gemeinde Engelskirchen wird die ausreichende Versorgung mit Löschwasser im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit abwickeln. Bauherren, die vor diesem Zeitpunkt eine Baugenehmigung erhalten wollen, haben die Möglichkeit, diese Problematik mit eigenen Löschwassersubstituten zu lösen.

#### 4. Ökologie:

Die vorhandenen ökologischen Strukturen sind von relativ geringem bis durchschnittlichem Wert. Es handelt sich überwiegend um Hausgärten, darüber hinaus sind die Grundstücke von großflächigen Zufahrten und Stellplatzanlagen geprägt. Die derzeit noch nicht bebauten Grundstücke werden als Wiese und Weide genutzt, teilweise liegt schütterer, alter und vergreister Obstbaumbestand vor.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die das Plangebiet einrahmenden Hangbereiche, die zum Teil bewaldet sind und zum Teil als Weideland genutzt werden. Ausweisungen des Naturschutzes sieht der Landschaftsplan Nr. 7, Engelskirchen, für das Plangebiet Vordersteimel nicht vor. Die zur Einbeziehung vorgesehenen Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Die gesetzliche Ausgleichsregel wird durch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gewürdigt. Darin werden externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die für die einzelnen Grundstücke differenziert umgerechnet werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist über die Finanzierung dieser Kompensationsmaßnahmen ein Vertrag zwischen Bauherren und der Gemeinde Engelskirchen abzuschließen.

Aufgrund der geringen Flächengröße wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt.

#### 5. Städtebauliche Ziele:

Mit der Satzung soll für den betreffenden Bereich baurechtliche Sicherheit gewährt werden. Neues Baurecht wird nur für die nach § 34 (4) Ziff. 3 einzubeziehende Fläche geschaffen. Aufgrund der Flächengröße und -beschaffenheit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die städtebauliche Ordnung kann hier mit einer Satzung nach § 34 BauGB gesteuert werden. Weitere städtebauliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, die Regelungen im Rahmen des § 34 BauGB reichen hierzu aus.

Engelskirchen, den 20.04.2007

Im Auftrag:



(Stockfisch)