

Satzung

der Gemeinde Engelskirchen über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von

Hintersteimel-Hülsen

Auf der Grundlage des § 34 Absatz 4 Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der bekannt gemachten Neufassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245), hat der Rat der Gemeinde Engelskirchen in seiner öffentlichen Sitzung am 07.07.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der beigefügten Karte (Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 2.000) durch Strichelung umrandeten Flächen werden in die Ortslage Hintersteimel-Hülsen einbezogen, wobei die Innenkante der Umrandung die einbezogenen Flächen festlegt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Im Geltungsbereich der Satzung sind die gemäß § 34 Absatz 1 BauGB möglichen Vorhaben zulässig, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

§ 3

Der Abstand der Gebäude einschließlich Garagen muss von der Parzellengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m betragen. Die maximal zulässige Tiefe der Bebauung der Grundstücke wird auf 20 m, gemessen von der Parzellengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche, festgelegt, wobei das im südlichen Bereich der Parzelle 39 stehende Gebäude von dieser Festsetzung ausgenommen ist.

§ 4

Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind ökologische Ausgleichsregelungen nach § 1 a Absatz 3 BauGB auf der Basis der zur Satzung gehörenden Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vertraglich mit der Gemeinde zu vereinbaren.

§ 5

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Engelskirchen, den 08.07.2004

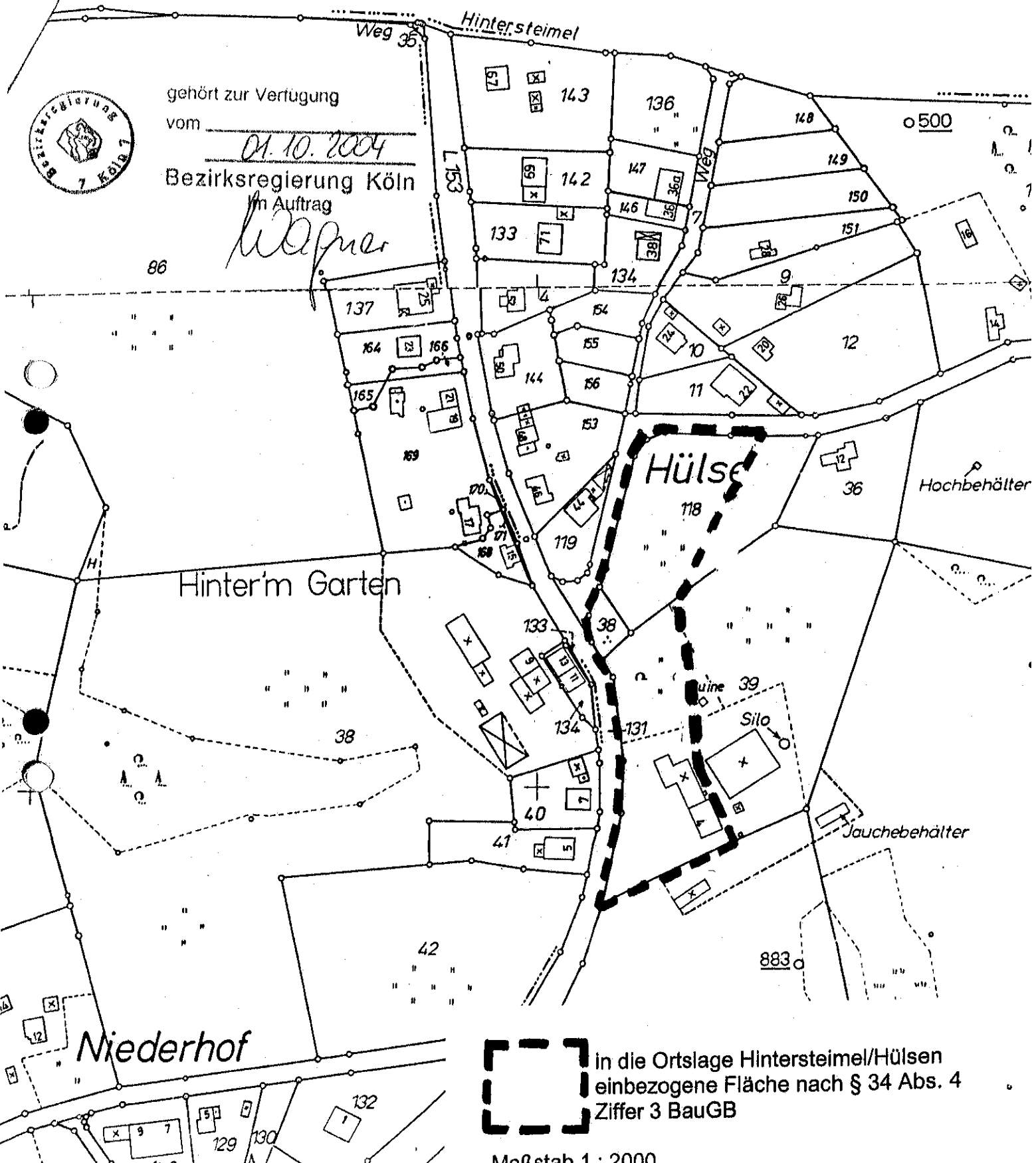

Wolfgang Oberbüscher
(Bürgermeister)

Einbeziehung von Grundstücksflächen in die Ortslage Hintersteimel/Hülsen



gehört zur Verfügung
vom 01.10.2004
Bezirksregierung Köln
im Auftrag

Wagner



[- - -] in die Ortslage Hintersteimel/Hülsen
einbezogene Fläche nach § 34 Abs. 4
Ziffer 3 BauGB

Maßstab 1 : 2000

Vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs-
und Katasteramtes Gummersbach vom 9.7.1986
Nr. 57 durch die Gemeinde Engelskirchen

Begründung

zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hintersteimel/Hülsen

1. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen.

Weiterhin kann sie einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Der zusammenhängend bebaute Ortsbereich Hintersteimel/Hülsen ist bereits durch Satzung abgegrenzt.

Für die einzubeziehenden Flächen, die an die Straße „Hülsen“ angrenzen und zum Teil schon bebaut sind, liegen die rechtlichen Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vor:

- Der Bereich der einzubeziehenden Außenbereichsflächen ist durch die bestehende angrenzende und z. T. schon vorhandene Bebauung geprägt und wird abgeschlossen durch das im südlichen Bereich innerhalb der Satzungsgrenzen befindliche Gebäude.
- Der geplante Geltungsbereich der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Ziel der Satzungsaufstellung

Grund für den Erlass der Satzung ist die Absicht, bestimmte Außenbereichsflächen, die an die Gemeindestraße bzw. Landstraße „Hülsen“ angrenzen, in die Ortslage einzubeziehen.

Die Einbeziehung dieser Grundstücke, die von der angrenzenden und z. T. schon vorhandenen baulichen Nutzung geprägt sind, verfolgt die städtebauliche Zielsetzung, eine klare planungsrechtliche Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich vorzunehmen und verbindlich festzulegen, welche Grundstücke noch einer Bebauung gem. § 34 BauGB zugeführt werden können.

Der für die Einbeziehung in die Ortslage vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dem Gebietscharakter nach handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. (WA).

Die Erschließung ist sichergestellt durch die fertigen Erschließungsanlagen „Hülsen“. Der Bau der öffentlichen Abwasseranlage ist innerhalb der nächsten 3 Jahre vorgesehen.

3. Städtebauliche und gestalterische Festsetzungen

Städtebauliche und gestalterische Festsetzungen sind im Einzelnen in der Satzung enthalten.

4. Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend dem zur Satzung gehörenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Bauherren vereinbart. Dies muss vor Erteilung einer Baugenehmigung erfolgen.

Der Abschluss dieser Verträge vor Inkrafttreten der Satzung ist nicht erzielbar, weil nicht alle Grundstückseigentümer des Gebietes derzeit an einer Bebauung ihres Grundstückes interessiert sind und deshalb zur Zeit keinen Vertrag mit der Gemeinde abschließen werden.

Engelskirchen, den 11.12.2003


Oberbüscher
Bürgermeister



gel. zur Verfügung

Vom

01.10.2004

Bezirksregierung Köln
in Auftrag

