

S a t z u n g

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Ortslage von Wahlscheid

vom 6.1.1995

Aufgrund des § 4 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124), hat der Rat der Gemeinde Engelskirchen in seiner Sitzung am 14.9.1994 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die im beigefügten Plan durch schwarze Punkte abgegrenzten Flächen werden in die Ortslage von Wahlscheid einbezogen. Grenze der Bereiche ist die Innenkante der auf der Karte vorgenommenen Markierungen. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Die Einbeziehung der Grundstücke erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt, daß dort ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

§ 3

Die maximal zulässige Tiefe der Bebauung der Grundstücke wird auf 30 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche, festgelegt.

§ 4

Zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes werden gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes für den Fall der Bebauung der Grundstücke folgende Festsetzungen getroffen:

1. Zur freien Landschaft hin ist ein mindestens 3,00 m breiter Pflanzstreifen mit artgerechten Gehölzen gemäß der Anlage zur Begründung zu bepflanzen.
2. Die nicht versiegelten Flächen des Grundstücks sind durch Anlage von Wiesen sowie durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen aus einheimischen Arten naturnah zu gestalten.
3. Die Einfriedigung des Grundstücks hat mit lebenden Hecken aus einheimischen Arten zu erfolgen.

§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Gemäß § 215 Absatz 1 Baugesetzbuch sind unbeachtlich
 - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) Mängel in der Abwägung, wenn sie nicht in den Fällen des Buchstaben a) innerhalb eines Jahres und in den Fällen des Buchstaben b) innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Engelskirchen geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist bei einer Geltendmachung darzulegen.

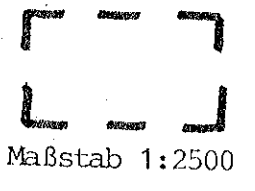
2. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung kann gemäß § 4 Absatz 6 GO nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn:
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
 - b) die Änderung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
 - c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Engelskirchen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Engelskirchen, den 6.1.1995

Reuber
Bürgermeister

Wahlscheid

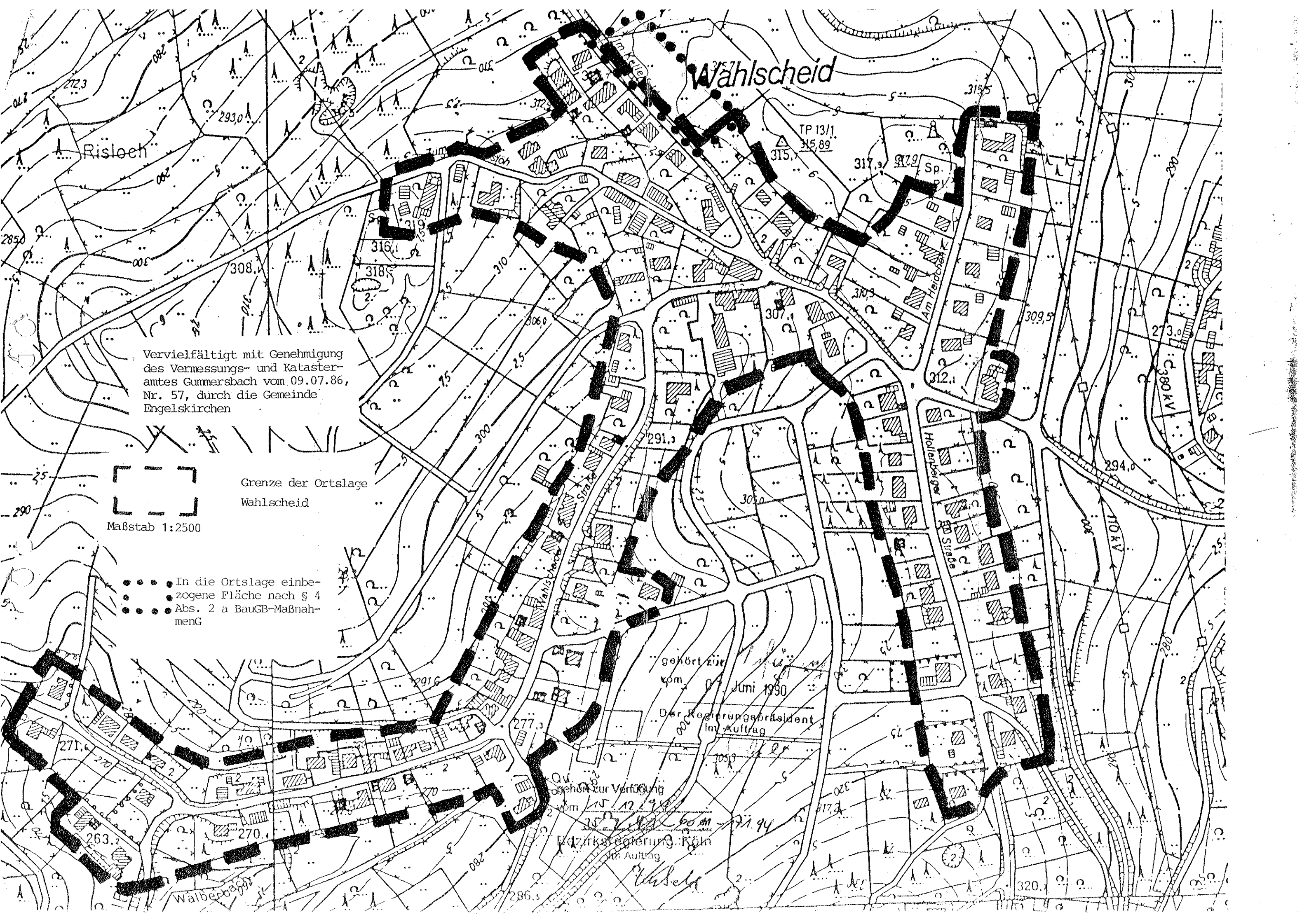
Vervielfältigt mit Genehmigung
des Vermessungs- und Kataster-
amtes Gummersbach vom 09.07.86,
Nr. 57, durch die Gemeinde
Engelskirchen



Grenze der Ortslage
Wahlscheid

- In die Ortslage einbezogene Fläche nach § 4
- Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

gehört zur
vom 07. Juni 1990
Der Regierungspräsident
im Auftrag
gehört zur Verfügung
vom 15. 12. 1988
Bezirksregierung: Köln
im Auftrag
Wahlscheid



Begründung

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Ortslage von Wahlscheid gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG in der Neufassung vom 28.04.1993

Für den Bereich Wahlscheid wurde 1992 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB eine Ortslagenabgrenzungssatzung erlassen.

Innerhalb dieses Bereiches wurden die noch unbebauten und erschlossenen Grundstücke zunehmend wohnbaulich genutzt.

In den kommenden Monaten wird die Straße "Im Kellerfeld", an der die einzubeziehenden Flächen liegen, kanalisiert und anschließend beitragspflichtig erneuert.

Die besonders hohen Kosten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur können nur gemindert werden, wenn vorhandene Straßen zu beiden Seiten baulich genutzt werden. Da in Wahlscheid kaum noch Baumöglichkeiten bestehen, soll der noch unbebaute Bereich nord-östlich der Straße "Im Kellerfeld" in die Ortslage von Wahlscheid einbezogen werden. Dies führt nach einer beitragspflichtigen Straßenerneuerung auch zu einer erheblichen Beitragsentlastung der übrigen bereits vorhandenen Baugrundstücke.

Auf der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche können etwa 4 - 5 Wohngebäude entstehen. Die ökologische Bedeutung der Flächen ist als untergeordnet zu betrachten, da es sich ausschließlich um Ackerland handelt.

Zum landwirtschaftspflegerischen Ausgleich bzw. zum Ausgleich der Inanspruchnahme von Freiraum sind auf jedem Wohnbaugrundstück umfangreiche Pflanzungen mit artengerechten Gehölzen durchzuführen.

Engelskirchen, den 14.9.1994

gez. Reuber
Bürgermeister

gehört zur Verfügung

vom 15.12.1994

JS-2.91-60M-17A.74

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

U. Sabel

ANHANG (Anlage zur Begründung)

Gehölztabelle

Gehölzarten		Fließgewässer Stillgewässer	Täler, Siefen Feuchtmulden	Talhänge	Hochflächen Riedelrücken
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn		ja	ja	ja
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn				ja
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-, Schwarzerle	ja	ja	ja	ja
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke		ja	ja	ja
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		ja	ja	ja
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche		(ja)	ja	(ja)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewönl. Esche	ja	ja	ja	ja
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhülse		(ja)	ja	(ja)
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		ja	ja	ja
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		ja	ja	ja
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	(ja)	ja	ja	ja
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche		ja	ja	ja
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		ja	ja	ja
<i>Salix alba</i>	Silberweide	ja	ja		
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	ja	ja		
<i>Salix rubens</i>	Aschweide	ja	ja		
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	(ja)	ja	ja	ja
<i>Corylus avellana</i>	Hasel		ja	ja	ja
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	(ja)	ja	ja	ja
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	(ja)	ja	ja	(ja)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehendorn	(ja)	ja	ja	ja
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum		ja		
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		ja	ja	ja
<i>Salix caprea</i>	Salweide		ja	ja	(ja)
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide		ja		
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	ja	ja		
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	ja	ja		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		ja	ja	ja
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder		ja	ja	ja
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	ja	ja	ja	

(ja) = eingeschränkt verwendbar