

Satzung gem. § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) über die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich „Wilmsberg – südlich Haferkamp, Teil II“ der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 00.00.2018 aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (*GO NRW*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung und des § 35 des Baugesetzbuches (*BauGB*) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Im südlichen Bereich des Stadtteiles Borghorst befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wilmsberg-Nord“ eine kleine Siedlung, bestehend aus zwölf Wohnhäusern (*incl. Doppel- und Reihenhäuser*) und einer kleineren gewerblich genutzten Einheit. Ein weiteres, einzelnes Gebäude steht in einem Abstand von ca. 80 m in westlicher Richtung zu dieser Siedlung. Der Bereich liegt in der Bauerschaft Wilmsberg. Östlich des geplanten Satzungsbereiches grenzt unmittelbar der Geltungsbereich der bereits rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung „Wilmsberg – südlich Haferkamp“ an. Die östlich davon verlaufende Altenberger Straße (*L 510*) hat einen Abstand von ca. 150 m zum geplanten Satzungsbereich. Nördlich des Bereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich grenzt zunächst eine Wiesenfläche an. Daran weiter südlich anschließend befinden sich rechtsverbindlich überplante gewerbliche Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wilmsberg-Nord“, die westlich direkt an den geplanten Satzungsbereich anschließen. Das Gewerbegebiet ist unterteilt nach Abstandszonen und nimmt somit Rücksicht auf die dort vorhandene Wohnbebauung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Da es sich insgesamt betrachtet um eine Siedlung von einigem Gewicht handelt, sind die Voraussetzungen zum Erlass der Satzung gegeben.

Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden sind bereits heute möglich und teilweise auch schon umgesetzt. Im Geltungsbereich der Satzung entstünde die Möglichkeit zur Errichtung von maximal fünf weiteren Gebäuden.

Im Bereich der geplanten Erweiterung des bestehenden Satzungsbereiches soll auch eine Nutzung durch nichtstörendes Gewerbe ermöglicht werden.

Die künftig mögliche Entwicklung soll durch die Festsetzung von Baugrenzen städtebaulich gesteuert werden. Diese Baugrenzen werden in ihrer Ausdehnung an den Verlauf in der rechtsverbindlichen Satzung angepasst.

- § 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Bereich der Grundstücke am Haferkamp, Flur 46, Flurstücke 102 und 104, Gemarkung Borghorst.

Der Geltungsbereich ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan eindeutig dargestellt.

- § 2 -

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung (§ 1) kann Wohnzwecken und nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß § 35 (6) BauGB sind im Satzungsbereich nur Gebäude mit maximal zwei Nutzungseinheiten bei freistehenden Gebäuden zulässig. Doppel- und Reihenhäuser hingegen sind nicht zulässig. Nutzungseinheiten des nicht störenden Handwerks oder Gewerbes werden entsprechend angerechnet.

Entlang der jeweils östlichen Grundstücksgrenzen dürfen Garagen oder überdachte Stellplätze mit angebautem Abstellraum die hintere Baugrenze um bis zu 4,00 m überschreiten. Die maximale Breite dieser Nebenanlagen darf 6,00 m betragen.

- § 3 -

Vorhaben, die gemäß § 2 dieser Satzung zulässig sind, müssen sich analog zum § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart des Satzungsbereiches einfügen. Hierbei sind die vorhandenen Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen nicht zu überschreiten, aber auch nicht zu unterschreiten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Auf den gemäß § 23 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Baugrenzen sind in der **Anlage 2** eindeutig festgesetzt.

- § 4 -

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelten die Immissionsschutzwerte gemäß den Mischgebietswerten der TA-Lärm.

Aus der schalltechnischen Untersuchung, die im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wilmsberg – südlich Haferkamp“ im Juni 2017 durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Sitz Senden, erstellt wurde, ist bekannt, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

- § 5 -

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die Grundstücke im Satzungsbereich nur mit Hecken aus einheimischen Gehölzen (z.B. *Hainbuche* oder *Rotbuche*) eingefriedet werden dürfen.

Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf den noch unbebauten Grundstücken ist im Falle einer Bebauung je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (*auch Obstbäume, h = 3,00 m*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Generell sind im gesamten Geltungsbereich der Satzung abgängige Bäume und Sträucher durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Erforderliche Gehölzrodungen dürfen zum Schutz der europäischen Vogelarten nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden.

Die Baufeldfreimachung zur Vorbereitung einer Bebauung ist zum Schutz der bodenbrütenden Arten nur im Zeitraum außerhalb der Brutzeit vom 01.08. bis zum 28.02. zulässig.

- § 6 -

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt in Kraft.

Bögel-Hoyer
-Bürgermeisterin-

Grönefeld
-Schriftführer-

Anlage 1:

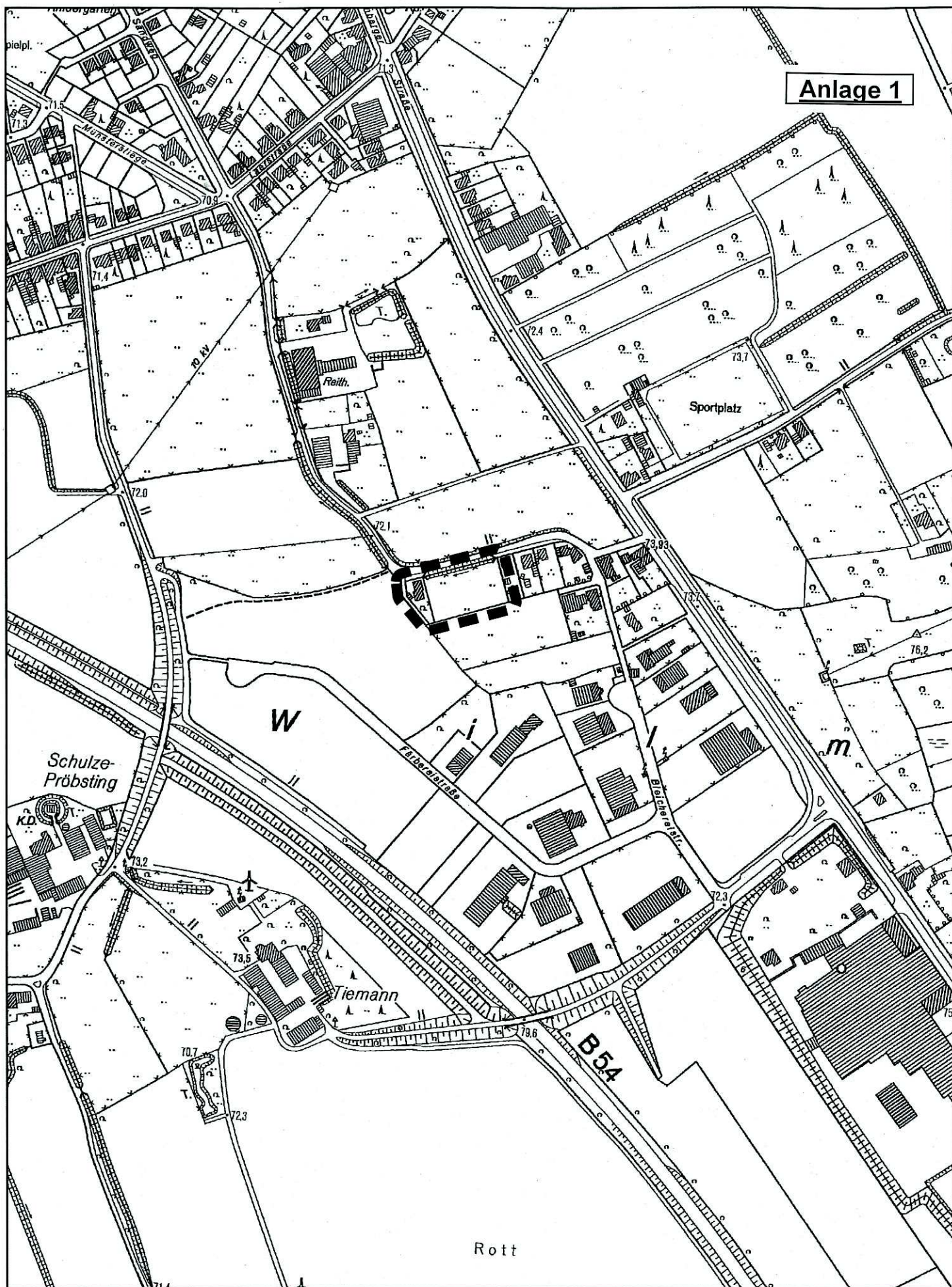
Geltungsbereich der Satzung, - Übersichtsplan -

Anlage 2:

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Satzungsbereich

Anlage 3:

Begründung

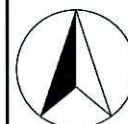


Anlage 1

Maßstab 1 : 5.000

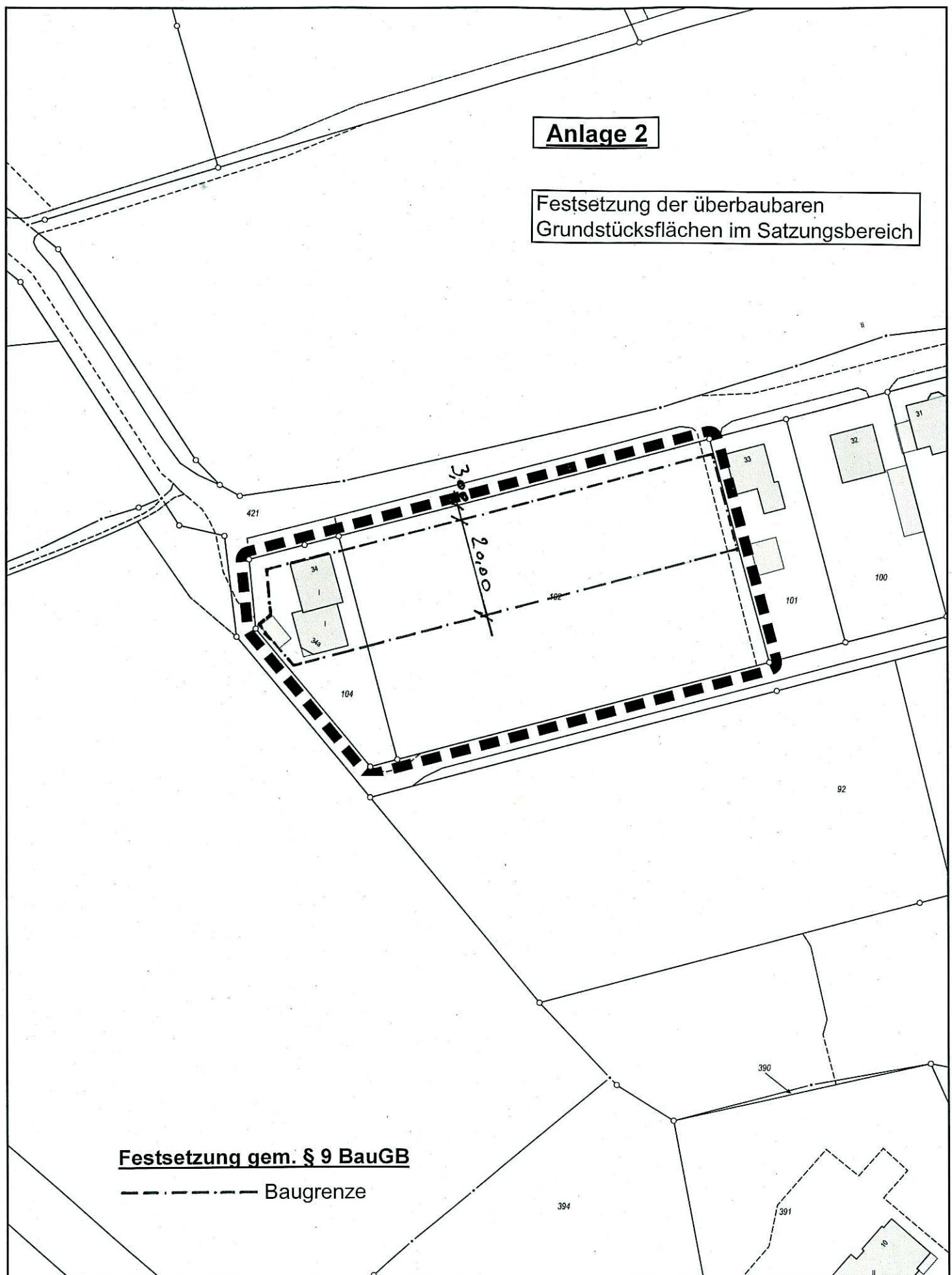
0 50 100 150 m
1cm = 50 m

Satzung gem. § 35 (6) BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben
im Bereich "Wilmsberg - südlich Haferkamp, Teil II"
- Übersichtsplan -



Anlage 2

Festsetzung der überbaubaren
Grundstücksflächen im Satzungsbereich



Festsetzung gem. § 9 BauGB

----- Baugrenze

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 m
1cm = 10 m

Satzung gem. § 35 (6) BauGB über die
Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich
"Wilmsberg - südlich Haferkamp, Teil II"

