

Satzung

der Gemeinde Blankenheim über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rohr

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993 und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984, zuletzt geändert durch Gesetz am 03.04.1992 (GV NW S. 124, SGV 2023) hat der Rat der Gemeinde Blankenheim am ...19.05.1994.. folgende Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) Rohr sind in der als Anlage beigefügten Karte dargestellt. Die Fläche ist mit **A** bezeichnet, nicht schraffiert und mit einer Linie abgegrenzt dargestellt;
- (2) die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) des unter Abs. 1 genannten Gebietes. Die Flächen sind mit **B** bezeichnet und schraffiert dargestellt;
- (3) die Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in das unter Abs. 1 genannte Gebiet. Die Fläche ist mit **C** bezeichnet und rautiert dargestellt.

§ 2

- (1) Für die einbezogene Fläche C (§ 1 Abs. 3) wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
- (2) Die Baugrundstücke der Fläche C sind wie folgt zu bepflanzen:
20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist bei Bebauung mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Vogelbeere, Holunder, gemeiner Schneeball, Schlehe, Weißdorn usw. Pro 1,5 qm ist eine Pflanze zu setzen.

"Die Bepflanzung ist als durchgehende Bepflanzung -

- a) an den rückwärtigen zum Armutsbach gelegenen Grundstücksgrenzen und
- b) auf den östlich der Lindweilerstraße gelegenen Grundstücksflächen als Abpflanzung zur offenen Landschaft hin (Ortsrandeingrünung) vorzunehmen".

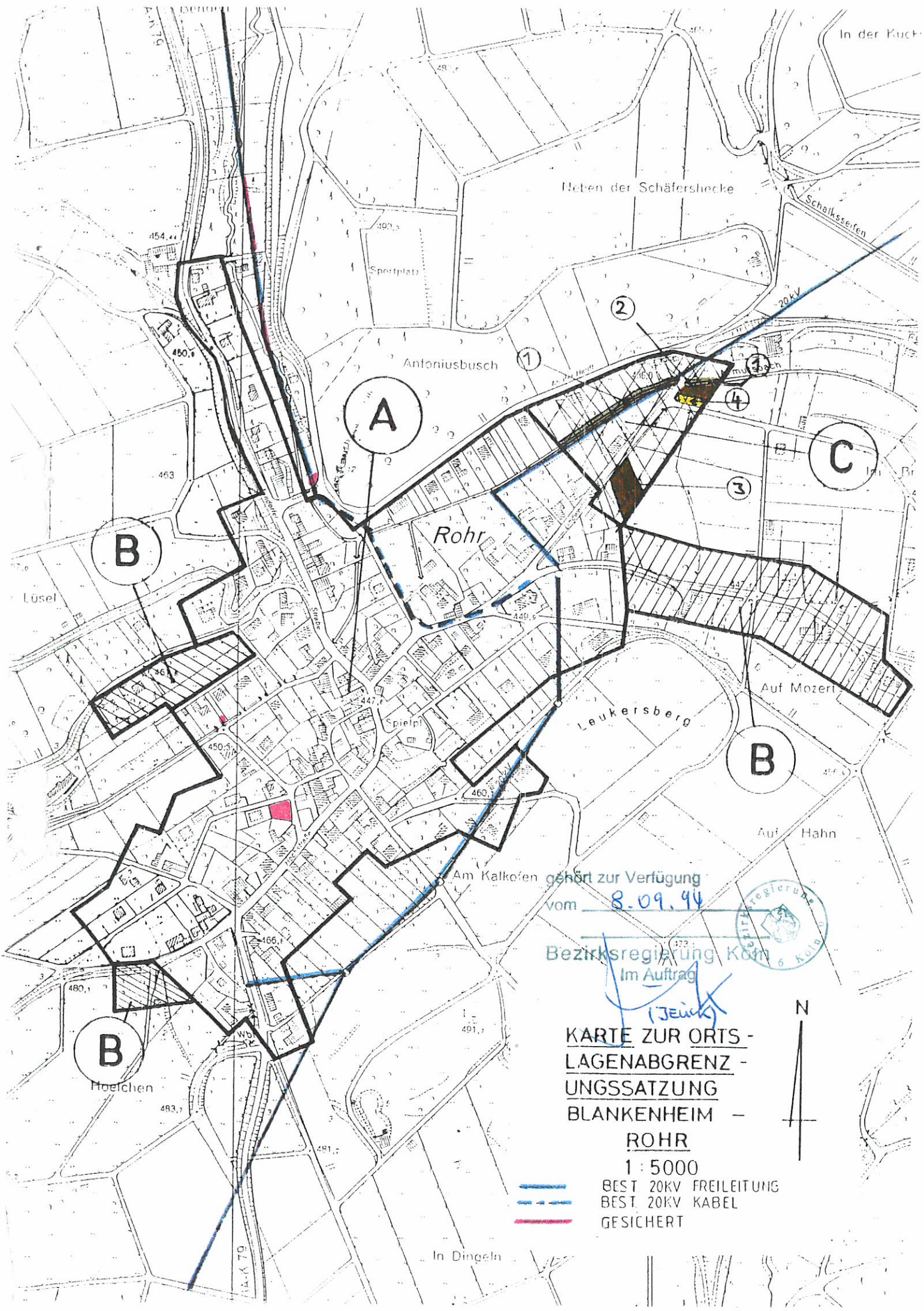
- (3) Der Armutsbach ist beidseitig im Abstand von 3 m zu den Uferkanten von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Bereich, in der Karte grün dargestellt und mit 1 beziffert, ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie soll der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben.
- (4) Für die in der Karte in rot dargestellten und mit 2 und 3 bezifferten Flächen gelten die Festsetzungen des Abs. 3.
- (5) Die Fläche mit der Ziff. 4 -in der Karte gelb dargestellt- wird als private Grünfläche - Garten - festgesetzt.

§ 3

Die beigegefügte Karte im Maßstab 1 : 5000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



gehört zur Verfügung vom 8.09.94




Bezirksregierung Köln
Im Auftrag



**KARTE ZUR ORTS-
LAGENABGRENZ-
UNGSSATZUNG
BLANKENHEIM**

ROHR

1 : 5000

-  BEST 20KV FREILEITUNG
-  BEST 20KV KABEL
-  GESICHERT



Erläuterung und Begründung zur Satzung gem. § 34 BauGB und § 4 Abs. 2a Baumaßnahmen G für den Ortsteil Blankenheim-Rohr.

Der Ortsteil Rohr stellt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit stellt die Gemeinde eine Satzung auf, die

- A. den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (gem. § 34 (4) S.1 Nr. 1 BauGB),
- B. einzelne Aussenbereichsgrundstücke zur Abrundung (gem. § 34 Abs. 4 S.1 Nr.3),
- C. erweiterte Abrundungsflächen (gem. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen G)

beinhaltet.

Der unter A genannte Bereich besitzt deklaratorischen Charakter. Er grenzt den bestehenden im Zusammenhang bebauten Innenbereich zum Aussenbereich ab.

Der Satzungsbereich zu B stellt einzelne Aussenbereichsgrundstücke zur Abrundung des unter A genannten Gebietes dar. Diese Darstellung des Satzungsbereiches muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Diese Voraussetzung liegt vor, da der Ortsteil Rohr eindeutig einem Dorfgebiet gem. Baunutzungsverordnung zuzuordnen ist.

Der Satzungsbereich zu C wird durch das am 28.4.93 in Kraft getretene Baumaßnahmengesetz ermöglicht und geregelt.

Der § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen G. stellt eine Erweiterung der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB dar.

Über die bisherige Einbeziehung einzelner Abrundungsgrundstücke hinaus können Aussenbereichsflächen in die sogen. deklaratorische Satzung (Gebiet A) einbezogen werden, wenn

- 1.) die einbezogene Fläche durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist,
- 2.) die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- 3.) für die einbezogene Fläche nach § 34 Abs. 4 S. 3 des Baubesetzbuchs festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die o.g. Voraussetzungen treffen für die Fläche C zu. In der Satzung ist festgesetzt das in diesem Gebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen. Für diesen Satzungsbereich findet der § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes Anwendung. Hiernach sind in dieser Satzung wie auch in Bebauungsplänen über erforderliche Maßnahmen und Festsetzungen zum Ausgleich, Ersatz oder Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt zu entscheiden.

Zur Ermittlung des Eingriffs-Ausgleichsverhältnisses wird auf die beigelegte Tabelle mit Bestandskarte verwiesen.

Die Berechnung des Kompensationsumfanges kommt zu einem Gesamtflächenwertdefizit von 6.500 qm (Biotopwert 1).

Da die künftige Bebauung im Bereich des Wirtschaftsgrünlandes stattfinden wird, ist der Ausgleich auf den nicht überbauten Flächen (Gärten) zu vollziehen.

Zur Verbesserung des Wirtschaftsgrünlandes (Biotopwert 3) ist daher durch anpflanzen von standortgerechten einheimischen Gehölzen maximal eine Erhöhung um 2 Biotopwerte auf Biotopwert 5 zu erreichen.

Das bedeutet das $6.500 \text{ qm} : 2 = 3250 \text{ qm}$ Biotopwert 5 auf der nicht überbaubaren Fläche von 14.100 qm mit Anpflanzungen festzusetzen sind. Demnach sind 23 % abgerundet 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen.

Die überbaubare Fläche wurde mit einer Grundflächenzahl 0,2 (GRZ) angenommen.

Zum Beispiel wären für den Bau eines Einfamilienhauses von 180 qm überbauter Fläche (einschl. Nebenanlagen) auf einem 800 qm großen Grundstück ($800 \text{ qm} - 180 \text{ qm} = 620 \text{ qm}$, -20% von $620 \text{ qm} = 124 \text{ qm}$) 124,-qm Gehölze laut beigelegter Liste anzupflanzen. Die Maßnahme entspricht § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und ist im § 2 Abs. 2 des Satzungsgesetzes enthalten.

Die Bereiche des Armutsbaches (Fläche 1 der Satzungskarte) des Auenfeuchtgebietes (2+4) und des Quellsumpfgebietes (3) sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von äußerster Wichtigkeit, sodaß diese Flächen jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Für diese Flächen (außer Fläche 4) werden Festsetzungen nach § 9 (1) Ziff. 20 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) getroffen. Diese Flächen sollen der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Die Fläche 4 wird derzeit gärtnerisch genutzt. Eine Bebauung würde in den Bodenhaushalt des Auenfeuchtgebietes eingreifen, sowie das Landschaftsbild der Bachaue empfindlich stören. Eine gärtnerische Nutzung bleibt durch die Festsetzung als private Grünfläche - Garten - möglich.

Seite 3

Diese Ortsteilsatzung, mit ihrer Abrundung und Hinzuziehung von Aussenbereichsflächen ist ein Gesamtsatzungswerk.

Vor dem Erlaß dieser Satzung ist den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Diese Satzung ist gem. § 22 Abs. 3 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

Tabelle 1
Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung

| Nutzungstypen (NT) | Funktionswertbestimmung | | | Gesamtwert vor Realisierung | | | Gesamtwert nach Realisierung | | |
|--|-------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------------------|---|--|
| | a) Biotopwert | b) * Situationsbestimmtheit | d) **** Funktionswert des Biotopes a) x b) | d) Fläche m² | e) Gesamtwert des Biotopes c) x d) | f) Flächengröße m² | g) ** Beeinträchtigungsfaktor | h) Gesamtwert des Biotopes c) x f) x g) | |
| 1 Wald/feldgehölz/Gebüsch mit standortgerechten/heimischen Arten | 7 | | | | | | | | |
| 2 Wald/feldgeh. mit Überw. fremdländ./gebietsfremd. Arten | 6 | | 6 | 1.500 | 9.000 | 1.500 | 1,00 | 9.000 | |
| 3 Reifer Garten/Parkanl., naturn. Gewässer | 5 | + 0,5 | 5,5 | 900 | 4.950 | 900 | 0,8 | 3.960 | |
| 4 Grünanlage | 4 | | | | | | | | |
| 5 Wirtschaftsgrünland, Gartenfläche | 3 | | 3 | 15.900 | 47.700 | 14.100 | 1,0 | 42.300 | |
| 6 Abstandsgrün m. fremdländ. Ziergehölzen | 2 | | | | | | | | |
| 7 Acker/Sport-Ziertrassen, naturn. Gewässer | 2 | | | | | | | | |
| 8 Siedlungs-, Industrie- u. Verkehrsbrache, (frühes Entwicklungsstadium) | 1 | | | | | | | | |
| 7 Mäßig versiegelte Fläche | 1 | | | 3.200 | | 1.800 | | | |
| 8 Versiegelte Fläche | 0 | | | 21.500 | 62.200 | | | 55.700 | |
| Summen | | | | | | | | 6.500** | |
| | | | | | | | Summe e) - Summe h) = | | |

* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild

** Faktor 1,0 keine Wertminderung

*** Wertminderung in Wertpunkten

**** (Ausgleich durch zusätzliche

Landchaftspflegerische Maßnahmen).

***** Wert wird auch für die Neuplanung übernommen, wenn NT erhalten bleibt

Zur Bewertung der im B-Plan festgesetzten NT siehe Anlage zu Tabelle 1

Bekanntmachung

Die vom Rat der Gemeinde Blankenheim am 19.05.1994 beschlossene Satzung über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rohr

- siehe Anlage -

ist der Bezirksregierung Köln am 24.08.1994 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die Bezirksregierung Köln hat am 08.09.1994 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird, wenn vor der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung, soweit sie den Geltungsbereich der Satzung betrifft, erfolgt ist.

Diese Aufhebung ist durch die ordnungsbehördliche Verordnung vom 29.09.1994 - Az.: 51.2-1.2-EU- verordnet worden.

Die Satzung liegt ab dem Tage der Bekanntmachung bei der Gemeindeverwaltung Blankenheim, Rathaus, während der Dienststunden und zwar

| | | |
|-----------------------|-----|-------------------------|
| montags bis mittwochs | von | 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr |
| | | 14.00 Uhr bis 15.45 Uhr |
| donnerstags | von | 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr |
| | | 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr |
| freitags | von | 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr |

zu jedermanns Einsicht aus. Über den Inhalt der Satzung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) 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 sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

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

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Blankenheim vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die Vorschriften des § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bleiben unberührt.

Die Satzung, die Durchführung des Anzeigeverfahrens, Ort und Zeit der Auslegung sowie die nach dem Baugesetzbuch und der Gemeindeordnung erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Blankenheim, den 04.11.1994



Der Bürgermeister