4. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Hüllhorst über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberbauerschaft-Horst´s Höhe

- Satzungsbereich Oberbauerschaft-Horst´s Höhe-

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) - in den jeweils geltenden Fassungen-, hat der Rat der Gemeinde Hüllhorst in seiner Sitzung am 18.10.2017 folgende Änderung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberbauerschaft-Horst´s Höhe beschlossen.

§ 1

Die geänderten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberbauerschaft-Horst´s Höhe werden gemäß der aus dem beigefügten Plan (M. 1:5.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Die nachfolgend getroffenen Festsetzungen gelten für die im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) dargestellte Fläche. Die Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 9 BauGB werden für den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Erweiterungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

1.	Wohngebietsart:	allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet -Einzel- und Doppelhäuser-
2.	Max. Zahl der Vollgeschosse:	zweigeschossig, offen
3.	Max. Zahl der Wohneinheiten (WE) je Einzel- und Doppelhäuser:	2
5.	Grundflächenzahl:	0,3
6.	Höhe der Hauptgebäude:	
	Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- und Pultdach (Bezugspunkte für die Höhenermittlung sind die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens –OKEFF- bis Oberkante Ziegel)	max. 9,30m
	Hauptgebäude mit Flachdach (Bezugspunkte für die Höhenermittlung Sind die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens –OKEFF- bis Oberkante der Attika, des Gesims, o.ä.)	max. 7,00m

7.	Max. Sockelhöhe Hauptgebäude (gemessen wird von OKEFF bis zum höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem vorhandenen gewachsenen Gelände)	0,30m
8.	Stellplätze	pro Wohneinheit ein Stellplatz; pro Grundstück mind. zwei Stellplätze Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch innerhalb des 5m-Abstandes zulässig.

§ 3

Diese Änderungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung zur 4. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Hüllhorst über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberbauerschaft-Horst´s Höhe

1.) Allgemeines

Im Rahmen der 3. Änderung ist der Satzungsbereich „Oberbauerschaft-Horst´s Höhe“ erweitert worden um diese Flächen der Bebauung zuzuführen.
Seinerzeit ist dem Grundstückseigentümer eine tatsächliche Bautiefe von 30m zugesichert worden. Diese tatsächliche Bautiefe von 30m + 5m Pflanzstreifen ist in der 3. Änderung des Satzungsbereichs auch von der Grundstücksgrenze des damaligen „Birkenweg“ bis zur östlichen Grenze dargestellt worden. Nach Umsetzung und tatsächlichen Vermessung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ersatzbaumaßnahme B239“, jetzt Reineburgweg, steht jedoch aufgrund der Breite der Straßenparzelle nur eine Bautiefe von 25m + 5m Pflanzstreifen zur Verfügung. Aus diesem Grund soll im Rahmen der 4. Änderung des Satzungsbereichs Oberbauschaft-Horst´s Höhe die Satzungsbereichsgrenze um 5m nach Osten verschoben werden.
Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Die Innenbereichssatzung enthält für den Anpassungsbereich einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB, die zur Steuerung der geplanten Bebauung für erforderlich gehalten werden und den heutigen Gegebenheiten angepasst werden sollen.

2.) Erschließung

Die Schmutzentwässerung der Grundstücke erfolgt über die in der Gemeindestraße „Reineburgweg“ verlaufenden Mischwasserkanal. Für die Regenentwässerung ist noch ein Regenwasserkanal zu bauen.

3.) Belange des Bodenschutzes

Nach § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) soll mit Grund und Boden schonen umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 1 Abs. 2 LBodSchG sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenverände-

rungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion, vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen.
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 4 Abs. 2 LBodSchG im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

3.1) Begrenzung der Bodenversiegelung
Um den Anteil der versiegelbaren Fläche im Plangebiet im Rahmen zu halten, wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Der Anteil an versiegelbarer Fläche liegt danach sogar noch unter dem nach § 17 BauNVO für Wohngebiete zulässigen Versiegelungsanteil von 40 %.

3.2) Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen
Für das Vorhaben geeignete Brachflächen stehen nicht zur Verfügung

3.3) Schutz des Boden während der Baumaßnahmen
Zum Schutz des Bodens sind die Normen DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

4.) Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50; Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.) Artenschutz

Ein vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt. Hinweise auf eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor.

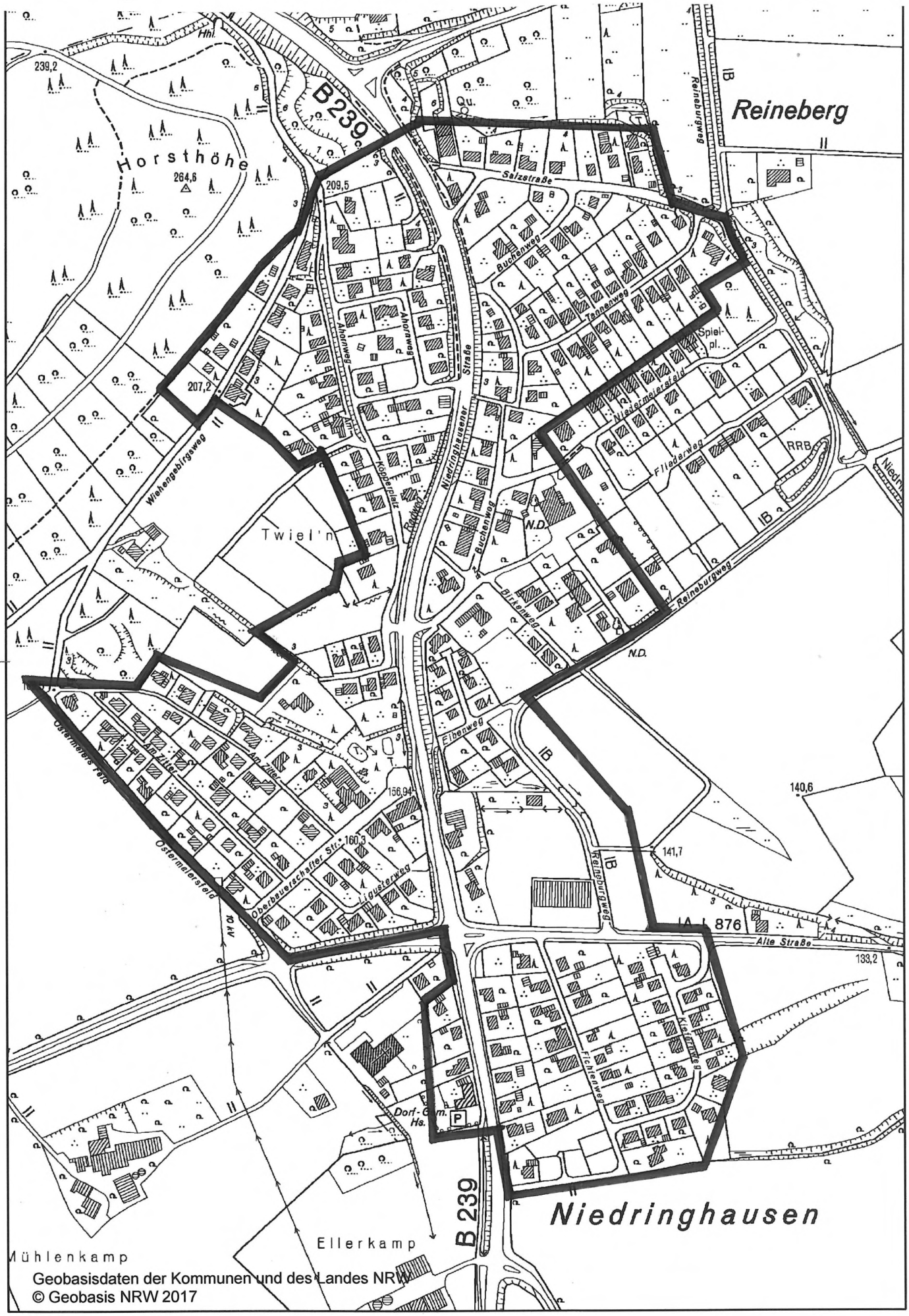
6.) Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist bereits im Rahmen der 3. Änderung aufgestellt worden. Aufgrund der jetzigen Korrektur der Satzungsbereichsgrenze wird keine Neuberechnung notwendig, da die Flächen sich nicht verändern. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung nachrichtlich beigefügt.

Hüllhorst, den 07.04.2020 Der Bürgermeister

(Rühup)

Satzungsbereich Oberbauerschaft-Horst´s Höhe

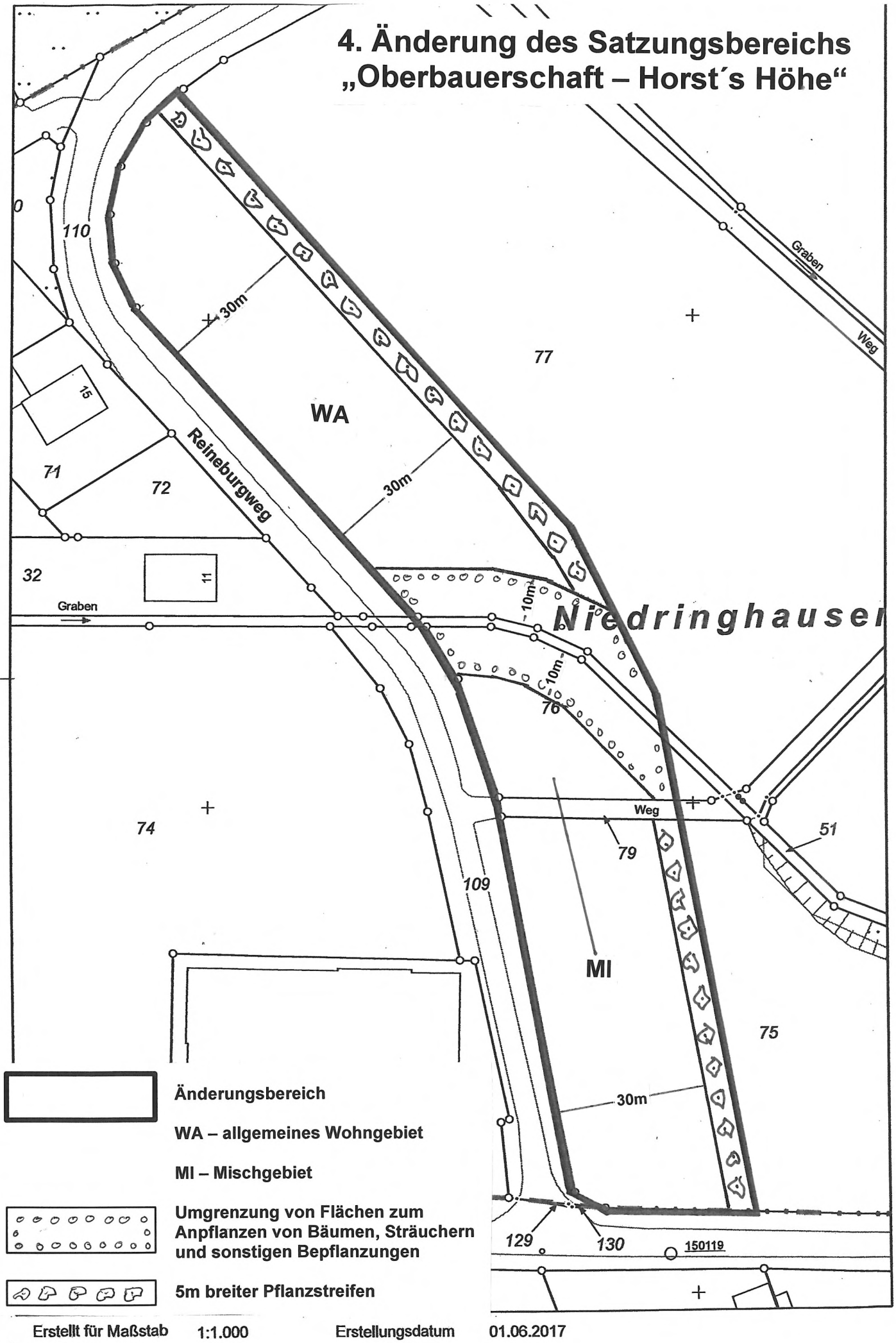


Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2017

Erstellt für Maßstab 1:5.000 Erstellungsdatum 17.08.2017

Datenauszug

4. Änderung des Satzungsbereichs „Oberbauerschaft – Horst´s Höhe“



Änderungsbereich

WA – allgemeines Wohngebiet

MI – Mischgebiet

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5m breiter Pflanzstreifen

Erstellt für Maßstab 1:1.000 Erstellungsdatum 01.06.2017

Datenauszug

Eingriffsbilanzierung zur 3. Änderung des Satzungsbereichs „Oberbauerschaft-Horst´s Höhe“

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwert-liste)	Fläche (m^2)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Gebäude, Asphalt	3.475	0	-	0	0
2	3.1	Acker	15.190	2	-	2	30.380
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	**30.380**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Erweiterung

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zu-stand gemäß Festset-zungen der Erweiterung)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwert-liste)	Fläche		Grund-wert (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
			m^2	%				
1	1.1	Gebäude, Asphalt	3.475		0	-	0	0
2	3.1	Acker	6.690		2	-	2	13.380
3		Grund-stücksfl.	6.390	100				
3.1	4.1	Garten	4.473	70	2	-	2	8.946
3.2	1.1	Gebäude	1.917	30				
4	8.1	Hecken, Büsche, Feldge-hölze	2.110		6	0,9	5,4	11.394
							Gesamtflächenwert B:	**33.720**
C	**Gesamtflächenwert B ./. Gesamtflächenwert A 33.720 ./. 30.380**							**3.340**

	Standortheimische Pflanzenarten	
Lfd. Nr.	**Lateinischer Name**	**Deutscher Name**
1	Acer campestre	Feldahorn
2	Alnus glutinosa	Roterle
3	Betula bendula	Sandbirke
4	Carpinus betulus	Hainbuche
5	Curnus sanguinea	Hartriegel
6	Corylus avellana	Hasel
7	Crataegus monogyna	Weißdorn
8	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
9	Fagus sylvatica	Rotbuche
10	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
11	Malus sylvestris	Wildapfel
12	Prunus avium	Vogelkirsche
13	Prunus padus	Traubenkirsche
14	Prunus spinosa	Schlehe
15	Populus tremula	Zitterpappel
16	Pyrus pyraster	Wildbirne
17	Quercus robur	Stieleiche
18	Quercus petraea	Traubeneiche
19	Rosa canina	Hundsrose
20	Salix alba	Silberweide
21	Salix aurita	Ohrweide
22	Salix cinerea	Grauweide
23	Salix pentandra	Lorbeerweide
24	Salix viminalis	Hanfweide
25	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
26	Sorbus aucuparia	Eberesche
27	Tilia cordata	Winter-Linde
28	Ulmus minor	Feldulme
29	Ulmus laevis	Flatterulme
30	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
31	Ilex aquifolium	Stechpalme
32	Salix caprea	Salweide
33		hochstämmige Obstbäume

Das Herkunftsgebiet der Gehölze soll aus hiesigen Beständen, d.h. aus dem Gebiet "Norddeutsches Tiefland West" sein.