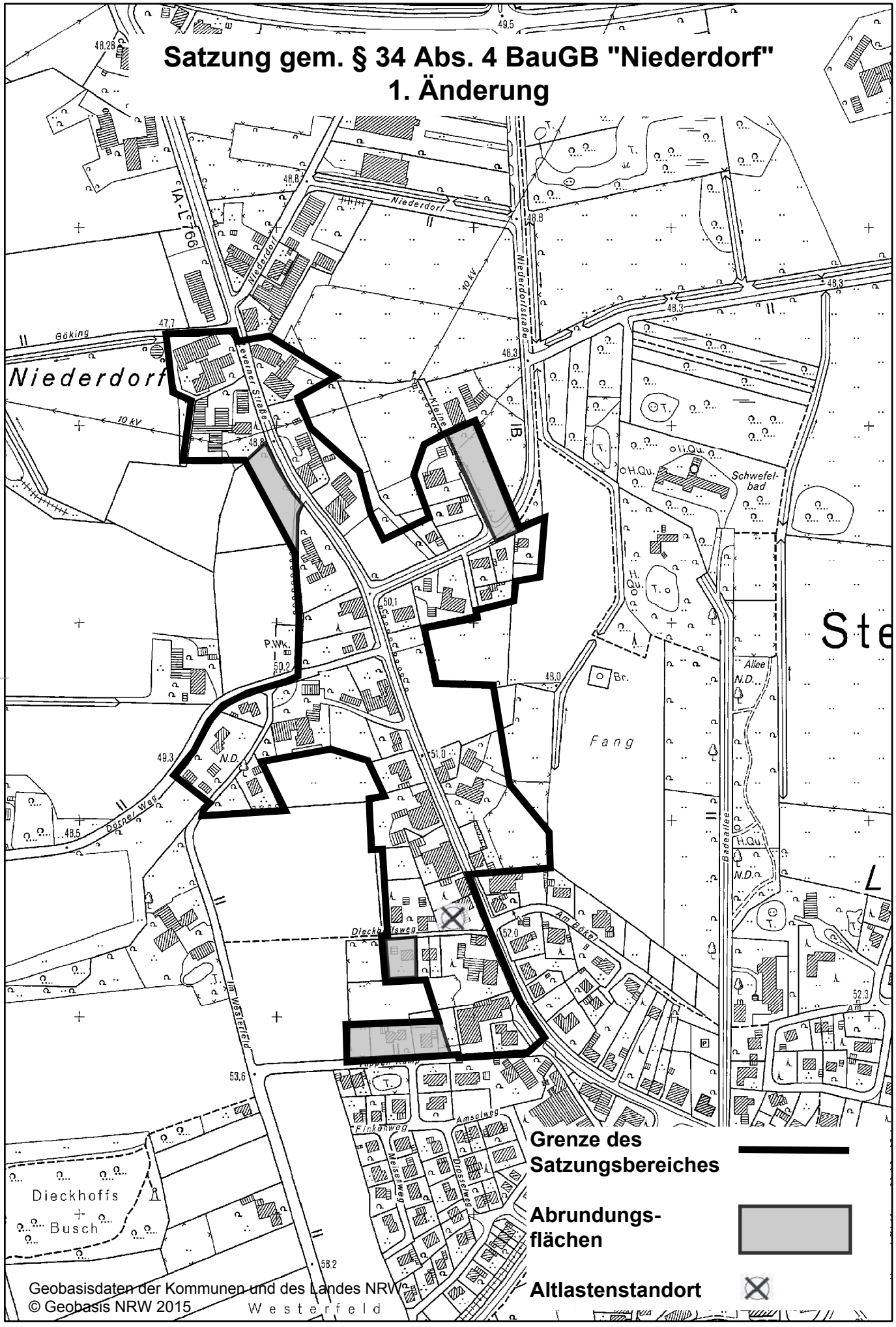
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Niederdorf" 1. Änderung



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2015

Maßstab 1:5.000

1. Satzung

zur Änderung der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Niederdorf“ in der Ortschaft Levern der Gemeinde Stemwede

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) -in den jeweils geltenden Fassungen-, hat der Rat der Gemeinde Stemwede in seiner Sitzung am 11.05.2016 folgende Satzung beschlossen.

Artikel I

Die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Niederdorf“ vom 02.01.2008 wird geändert.

Die §§ 1 bis 6 erhalten folgende Fassung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß der im beigefügten Plan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Die im Plan gekennzeichneten Außenbereichsflächen werden zur Abrundung des Gebietes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Satzungsbereich mit einbezogen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Soweit in dem nach § 1 umschriebenen Gebiet Bebauungspläne nach § 30 BauGB bestehen, werden diese Gebiete von dieser Satzung nicht erfasst.

§ 3

Für Bauvorhaben im Satzungsbereich werden besondere Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht getroffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB

§ 4

Gemäß § 86 BauO NRW wird für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Niederdorf" folgende Baugestaltung vorgeschrieben:

Dachform	Satteldach, Walmdach
Dachneigung	18-48°
Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports) werden mit Flachdach bzw. mit geringeren Dachneigungen als 18° zugelassen. Für Nichtwohngebäude wird auch eine abweichende Dachform zugelassen.	

§ 5

Die bisher noch unbebauten Abrundungsflächen sind im Zusammenhang mit ihrer baulichen Inanspruchnahme zur freien Landschaft hin mit einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Die Pflanzstreifen können in Abstimmung mit der Gemeinde auch außerhalb

des Satzungsbereiches angelegt werden. Außerdem ist im Bereich dieser Abrundungsflächen je angefangene 60 m² versiegelte Fläche ein großkroniger Einzelbaum anzupflanzen.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im Zusammenhang mit der baulichen Inanspruchnahme zur freien Landschaft hin in östliche bzw. nordöstliche Richtung mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen.

§ 6

In der Abrundungsfläche im Einmündungsbereich der Straße Kleine Ebelage auf die Niederdorfstraße ist ab 70 cm über Straßenoberkante ein Sichtdreieck (3 m in der Straße Kleine Ebelage, gemessen vom Fahrbahnrand der Niederdorfstraße und 70 m im Zuge der Niederdorfstraße) von Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

Der bisherige § 7 wird ersatzlos gestrichen.

Artikel II

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stemwede

Satzung gem. § 34 BauGB "Niederdorf"

1. Änderung

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 24.05.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplanung
4.3. Belange des Landschaftsschutzes
4.4 Belange des Artenschutzes
5. Bestandsaufnahme
6. Planung und Festsetzungen
6.1 Bebauung
6.2 Erschließung
6.3 Ver- und Entsorgung
6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten
6.5 Grünordnung
6.6 Immissionssituation
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
8. Anlagen

1. Vorbemerkung

Die ursprüngliche Satzung ist mit der Bekanntmachung am 17.01.2008 in Kraft getreten.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Es ist beabsichtigt, auf einem Grundstück an der Leverner Straße ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss zu errichten. Der geplante Standort ist zwar im Flächennutzungsplan (FNP) als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, liegt allerdings nicht im bisherigen Geltungsbereich der Satzung „Niederdorf". Das Vorhaben ist daher unter den jetzigen Gegebenheiten nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund hat der Eigentümer der Fläche einen Antrag auf Änderung der Satzung „Niederdorf" gestellt, damit die betreffende Fläche in den Satzungsbereich einbezogen wird.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede hat daher in seiner Sitzung am 29.10.2015 beschlossen, die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Niederdorf" zu ändern.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Mit der Satzungsänderung wird der Geltungsbereich der Satzung erweitert. Dazu wird eine Fläche östlich der Leverner Straße zwischen den Gebäuden Leverner Str. 23 und 27 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Die Abgrenzung dieses Bereiches ist in der Anlage dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung einschließlich der Änderung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Gemeinde Stemwede in der Neufassung des Gebietsentwicklungsplanes -GEP- (jetzt Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, formuliert, der mit Erlass vom 04.06.2004 genehmigt wurde.

Der Satzungsbereich ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der bisherige Satzungsbereich ist im FNP der Gemeinde Stemwede größtenteils als MD-Gebiet ausgewiesen. Die nicht im FNP ausgewiesenen Außenbereichsflächen sind zur Abrundung des Satzungsgebietes gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Der neu hinzukommende Bereich ist im FNP als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Eine Änderung des FNP ist daher entbehrlich.

4.3. Belange des Landschaftsschutzes

Der Satzungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Belange des Landschaftsschutzes werden daher nicht berührt.

4.4 Belange des Artenschutzes

Entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 soll bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für die Artenschutzbelange eine überschlägige Vorabschätzung des Artenschutzspektrums erfolgen. Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Für Satzungen gem. § 34 BauGB gibt es in der Handlungsempfehlung keine konkreten Vorgaben, wie zu verfahren ist. Bei einer Satzung gem. § 34 BauGB handelt es sich aber auch nicht um eine Bauleitplanung im eigentlichen Sinne. Diese dient in erster Linie zur eindeutigen Abgrenzung des Innenbereiches (§ 34 BauGB) vom Außenbereich (§ 35 BauGB). Aus diesem Grund dürfte hierbei auch eine überschlägige Vorabschätzung wie auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichen.

Betrachtet wird in diesem Fall lediglich die Fläche, die neu in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen wird. Bei der Fläche östlich der Leverner Straße handelt es sich um eine Wiese die mehrmals im Jahr gemäht wird. Daher ist anzunehmen, dass in diesem Bereich lediglich Ubiquisten (Tier- und Pflanzenarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln; oft auf artenarmen Flächen, die durch menschliche Nutzung geprägt sind) vorkommen, die ohne Schwierigkeiten auch in angrenzende Bereiche ausweichen können. Das Fachinformationssystem @LINFOS weist in dem Bereich kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Regelungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), wonach es verboten ist geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, nicht berührt werden.

5. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden im Rahmen der Satzungsänderung keine Festsetzungen getroffen. Hier bleibt § 34 BauGB einschlägig, wonach sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

6.1.2 Baugestaltung

Die bisherigen Vorschriften werden nur in einem Punkt geändert. Für Nichtwohngebäude wird künftig auch eine vom Satteldach bzw. Walmdach abweichende Dachform zugelassen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung der in den Satzungsbereich integrierten Fläche kann über eine direkte Anbindung an die Leverner Straße erfolgen. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom ist durch vorhandene Anlagen ausreichend sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation (Mischwasserkanal) ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser ist gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Sollte für das Niederschlagswasser eine Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer wider Erwarten nicht möglich sein, besteht auch die Möglichkeit der Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal an der Leverner Straße.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Im Änderungsbereich befindet sich kein Baudenkmal.

Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis ist jedoch zu beachten:
"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Im Änderungsbereich befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche.

6.5 Grünordnung

Der Änderungsbereich ist im Zusammenhang mit der baulichen Inanspruchnahme zur freien Landschaft hin in östliche bzw. nordöstliche Richtung mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen.

Grundsätzlich sollen für die erforderlichen Anpflanzungen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste verwandt werden.

6.6 Immissionssituation

Auf den Satzungsbereich wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld sowie aus gewerblichen Nutzungen ein. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Auch die von der vorhandenen Landesstraße 766 ausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist im FNP als Dorfgebiet ausgewiesen. In der gültigen Satzung ist eine Bilanzierung auf der Grundlage des Modells der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ lediglich für die nicht im FNP dargestellten Abrundungsflächen erfolgt. Daher ist für den

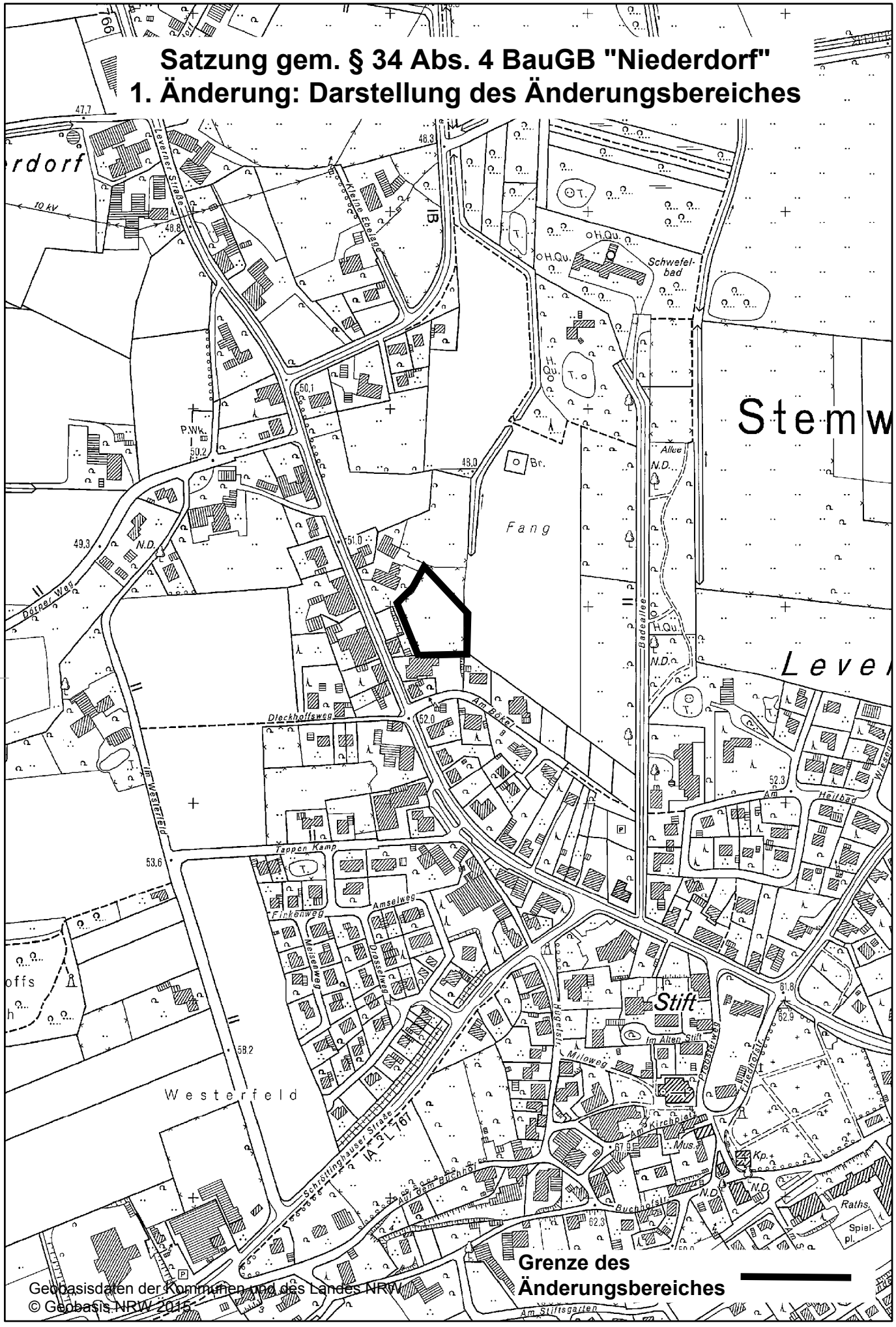
Änderungsbereich in Anlehnung an die bisherige Satzung keine Bilanzierung erforderlich.

8. Anlagen

- Darstellung des Änderungsbereiches
- Pflanzliste

Anlage

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Niederdorf"
1. Änderung: Darstellung des Änderungsbereiches



Anlage

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Niederdorf“, 1. Änderung

Pflanzliste

Feldahorn (*Acer campestre*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Roterle (*Alnus glutinosa*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Gem. Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Grauweide (*Salix eleagnos*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Folgende Obstsorten werden empfohlen:

Äpfel:
-Biesterfelder Renette
-Jakob Lebel
-Schöner aus Boskop
-Winterglockenapfel
-Klarapfel

Birnen:
-Doppelte Philippsbirne
-Gräfin von Paris

Süßkirschen:
-Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/Zwetschen:
-Große Grüne Reneklode
-Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ)

Walnüsse:
-Alle gängigen Sorten