

SATZUNG

über die Festlegung der Grenze für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung und gemäß § 24 Gemeindeordnung i.d.F. vom 31.1.94 (GVBl. S. 153) für den Bereich oberhalb der Breslauer Straße in der Stadt Betzdorf

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfaßt die Grundstücke Gemarkung Betzdorf, Flur 5 Flurstück 2072/11, 2073/11, 2074/11 und 2075/11 sowie die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke 2067/11, 2068/11, 2069/11, 2070/11 und 2071/11.
- (2) In dem als Anlage beigefügten Plan ist der räumliche Geltungsbereich durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

§ 2

Festsetzungen

Nach § 34 Abs. 4 Satz 3 in Verbindung mit § 9 Abs 1 BauGB werden folgende Festsetzungen für die einbezogenen Grundstücke getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 3 Baunutzungsverordnung):
Reines Wohngebiet (WR)
Es sind nur Wohngebäude zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur durch den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Hinweis: Wegen des erforderlichen Schutzabstandes zum Wald ist die Bebauung des am Waldrand gelegenen Flurstücks 2071/11 nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. Baunutzungsverordnung):
 - a) Zahl der Vollgeschosse: I
 - b) Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
 - c) Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,4
3. Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung): Offene Bauweise, es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Baunutzungsverordnung): Es wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Baugrenze im Abstand von 5,00 m parallel zur Wegeparzelle 11/197 festgesetzt.
5. Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Es sind höchstens drei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

6. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Die Wegeparzelle 11/197 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Anlage einer Wendeanlage Typ 3 der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95), die auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreicht, werden, wie aus dem als Anlage beigegefügt Lageplan ersichtlich, Teilbereiche der Flurstücke 2068/11 und 2071/11 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Hinweis: Die Erschließung kann in Abschnitten erfolgen. Davon abhängig erfolgt die Anlage einer Wendeanlage. Die Erschließung wird durch Abschluß eines Erschließungsvertrages mit den Eigentümern der Flurstücke 2067/11, 2068/11, 2069/11, 2070/11 und 2071/11 gem. § 123 BauGB gesichert.


7. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf und an der Wegeparzelle 11/197 sind soweit wie möglich zu erhalten. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Betzdorf vom 11.02.91 wird hingewiesen.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Betzdorf, den 06.03.1996


Stadt Betzdorf

Lieber
Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung und Schrift mit dem hierzu ergangenen Beschluß des Stadtrates Betzdorf vom 05.12.1995 übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), in der derzeit gültigen Fassung beachtet wurden. Eine Beanstandung wegen Verletzung von Rechtsvorschriften ist während des Anzeigeverfahrens von der Kreisverwaltung Altenkirchen nicht erfolgt.

Betzdorf, den 06.03.1996

Stadt Betzdorf

Lieber
Bürgermeister



Der Bescheid über die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die vorstehende Satzung sind am 22.03.1996 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Betzdorf mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jeder Person eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Betzdorf, den 28.03.1996

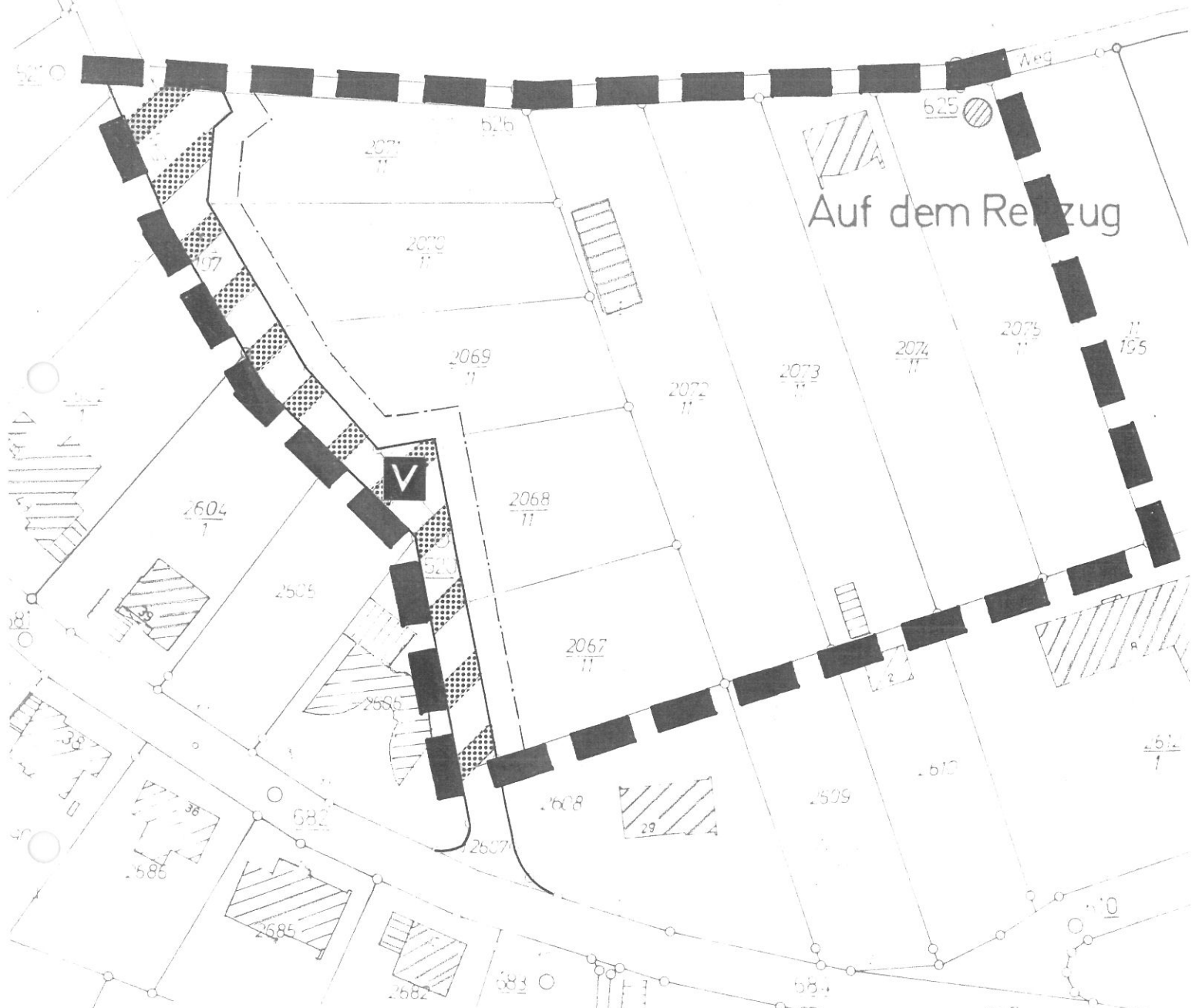
Stadt Betzdorf


Lieber
Bürgermeister



Anlage:

Zur Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 u.3
BauGB für den Bereich oberhalb der
Breslauer Straße.



Planzeichen:

268' Art der baul. Nutzung



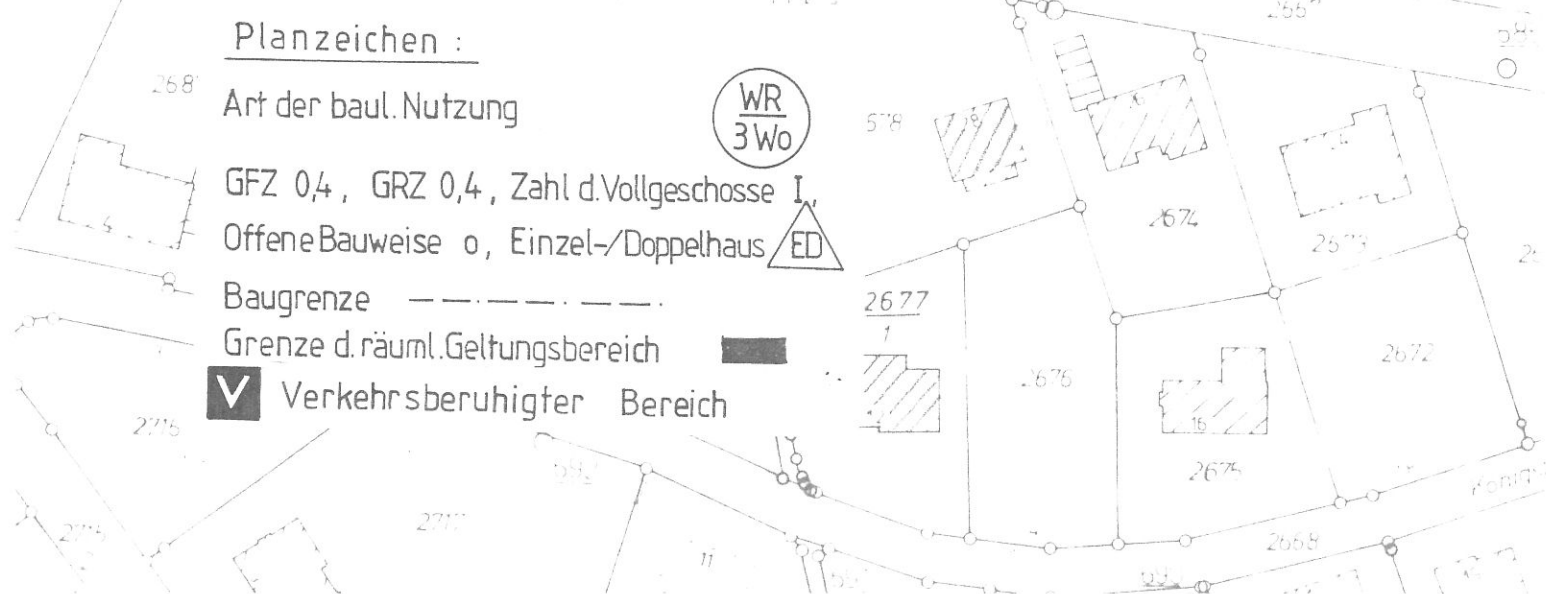
GFZ 0,4, GRZ 0,4, Zahl d. Vollgeschosse I

Offene Bauweise o, Einzel-/Doppelhaus ED

Baugrenze - - - - -

Grenze d. räuml. Geltungsbereich

▼ Verkehrsberuhigter Bereich



Abgrenzungs-/Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
für den Bereich Breslauer Straße
(BA 27.03.95, BA 24.05.95 STR 31.05.95, BA 21.11.95, STR 05.12.95)

Begründung:

Mit der Satzung soll eine klare Abgrenzung des Wohngebietes Molzberg (Innenbereich) von den nördlich gelegenen Waldflächen (Außenbereich) erfolgen und entsprechend der Darstellung und der Erläuterung (vergl. Fußnote 1) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf aus dem Jahr 1985 für die fünf am Waldweg gelegenen Grundstücke eine Wohnbebauung zugelassen werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und wäre auch unverhältnismäßig und unwirtschaftlich.

Da Außenbereichsgrundstücke einbezogen werden sollen, wurden entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.09.95 über die beabsichtigte Maßnahme informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zudem wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde am 15.09.1995 zu einer Informationsveranstaltung (Anhörung) eingeladen.

An dem Anhörungstermin am 20.09.1995 nahmen ca. 25 Bürger teil. Befürchtet wurde eine "massive" Wohnbebauung und die Anlegung zusätzlicher Straßen. Zudem wurde angeregt, naturschutzrechtliche und forstwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen. Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß in der Satzung einzelne Festsetzungen aufgenommen werden sollen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sonnenweg" entsprechen (höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude, eingeschossige offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhaus). Dadurch wird eine "massive" Bebauung ausgeschlossen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die stadteigene Wegeparzelle, die Tragung der Erschließungskosten wird durch Erschließungsvertrag geregelt. Die untere Landespflegebehörde und das Forstamt wurden zu den naturschutzrechtlichen und forstwirtschaftlichen Belangen angehört. Herr Oberforststrat-Schneiderhöhn vom Forstamt Kirchen äußerte sich in der Versammlung ausführlich zu den vorgenannten Belangen. Nach seiner Aussage sind durch die Wohnbebauung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu befürchten. Er wies aber auf den erforderlichen Schutzabstand von 25 m zum Wald hin, wodurch eine Wohnbebauung auf dem obersten Flurstück vorerst nicht zulässig ist.

Folgende schriftliche Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen sind eingegangen:

RWE Energie AG, Schreiben vom 12.09.95,

Deutsche Telekom, Schreiben vom 22.09.95,

Rhenag, Schreiben vom 02.10.95:

Bei der konkreten Planung der Erschließungsanlage wird eine Beteiligung an der Planung gewünscht.

Eine Koordination der Planung erfolgt rechtzeitig.

Gleichlautende Schreiben der Frau Gabi Hoffmann, Elly-Heuss-Knapp-Str. 46, Betzdorf und Ingo Gerlach, Königsberger Straße 14, Betzdorf vom 18.09.95:

1. Es wird auf das Fehlen von Ausgleichsmaßnahmen für die bei einer Bebauung verlorengelassene Begrünung des bisherigen weitläufigen Waldgebietes hingewiesen.
2. Es wird auf die fehlende Erschließung der Grundstücke der Familie Wolf bzw. Fa. Wolf-Geräte hingewiesen.

Zu 1.: Zu der forstwirtschaftlichen Bedeutung hat sich Herr Schneiderhöhn vom Forstamt Kirchen im Anhörtermin ausführlich geäußert. Eine schriftliche Stellungnahme ist vom Forstamt daher nicht mehr eingegangen. Ein landespflegerischer Planungsbeitrag ist nur bei einer erweiterten Abrundungssatzung nach dem Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz vorgeschrieben.

Zu 2.: Die Erschließung der Wolf-Grundstücke wird von der Gemeinde (Stadt) beurteilt. Diese ist aber gesichert, da die Grundstücke mit einer Frontlänge von 60 m an die Stettiner Straße und Breslauer Straße und mit 20 m an den Waldweg angrenzen. Eine bauplanungsrechtliche Beurteilung der Wolf-Grundstücke muß aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und Nutzung ohnehin nach § 34 BauGB erfolgen.

Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Montabaur, vom 21.09.95:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, es wird aber auf die Empfehlungen zum Vollzug des novellierten Landeswassergesetzes verwiesen.

Eine Versickerung auf den Baugrundstücken ist aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der Bodenverhältnisse nicht möglich. Ein Anschluß der fünf Baugrundstücke kann an das bereits vorhandene System im Wohngebiet Molzberg erfolgen. Eine Regelung der Entwässerung abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sonnenweg" wäre unverhältnismäßig und unwirtschaftlich, da dieser Bebauungsplan mit ca. 150 Bauplätzen weitgehend vollzogen ist und daher hier eine Änderung des Abwassersystems nicht relevant ist.

Kreisverwaltung Altenkirchen, Schreiben vom 04.10.95:

Im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung dieses Gebietes wird empfohlen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in der Satzung festzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, daß eine Bebauung im Schutzabstand von 25 m zum Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zulässig ist. Am Ende des Waldweges ist eine Wendeanlage, die auch für Müllfahrzeuge ausreicht, entsprechend den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95) vorzuschauen.

Die Empfehlungen der Kreisverwaltung werden berücksichtigt.

Betzdorf, den 06.03.1996

Stadt Betzdorf


Lieber
Bürgermeister

