

S a t z u n g
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berwicke vom

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023) und des § 34 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Welper in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zielsetzung

Mit dieser Satzung werden Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berwicke - § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzung) - einbezogen.

§ 2
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigegeführten Übersichtsplan (M 1: 1.500) und im Festsetzungsplan (M 1:500) gekennzeichnet. Betroffen ist das Flurstück 159/59 der Gemarkung Berwicke, Flur 5. Beide Pläne sind Bestandteil dieser Satzung. Im Festsetzungsplan sind darüber hinaus die in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen dargestellt.

§ 3
Festsetzungen

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB Festsetzungen getroffen:

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- b) Zulässig ist ein Einzelhaus gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- c) Die max. Firsthöhe darf höchstens 7,0 m betragen. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die fertige Fußbodenoberkante (FOK). Die fertige FOK darf max. 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NRW) liegen. Dieses Maß ist dort zu messen, wo das Wohngebäude am höchsten Geländepunkt aus der Erdoberfläche tritt. Die

Gebäudehöhe darf nur von technischen Einrichtungen, wie z.B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer max. Höhe von 1,5 m überschritten werden.

- d) Im Vorgartenbereich ist die Anlage von sogenannten Schottergärten nicht zulässig.

(2) Die erforderliche ökologische Eingriffskompensation erfolgt auf dem Flurstück 159/59, Flur 5, Gemarkung Berwicke. Zum Ausgleich erfolgt hier die Festsetzung einer Hecke sowie von 4 Bäumen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.