

### **3. Ergänzung**

## **der Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil**

### **Dörnscheid**

Aufgrund der

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV, NW 2023), geändert am 03.02.2004 (GV .NRW.S.96), in der z.Zt. gültigen Fassung,

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998- BauROG) vom 27. August 1997 (BGBl.I. S. 2141,1998 I, S. 137). geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), in z.Zt. gültigen Fassung, und der
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der z.Zt. gültigen Fassung

hat der Rat der Gemeinde Wenden in der Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

1. Der Geltungsbereich der 3. Ergänzung dieser Satzung umfasst die in der Übersichtskarte Dörnscheid, M 1:5000 gekennzeichneten Grundstücke.
2. Die Übersichtskarte Dörnscheid, M 1:5000 ist Bestandteil dieser Satzung

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

1. Für die 3. Ergänzung dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Grenzen entsprechend der Darstellung in der Übersichtskarte Dörnscheid, M 1:5000 festgelegt.
2. Die in der Übersichtskarte Dörnscheid, M 1: 5000 besonders gekennzeichneten Flächen werden gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dörnscheid einbezogen.

3. Ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ist zulässig, wenn es nach § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zulässig ist und den Festsetzungen gem. § 3 und § 4 dieser Satzung nicht widerspricht.

**§ 3**  
**Festsetzungen**  
**gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Im Bereich der gem. § 2 Abs. 2 dieser Satzung gekennzeichneten Flächen sind überwiegend zur Wohnzwecken dienende Vorhaben (Wohngebäude) zulässig.
2. Die Bebauung der Grundstücke hat im gesamten Geltungsbereich der Satzung in offener Bauweise zu erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung darf eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei einer zweigeschossigen Bauweise nicht überschreiten.
3. Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Bei den im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Bauvorhaben ist das unverschmutzte Oberflächenwasser möglichst auf dem Baugrundstück zu versickern. Neben der Versickerung ist auch die Einleitung in ein Gewässer möglich.
5. Im Geltungsbereich dieser Satzung soll der vorhandene Bestand an einheimischen, standortgerechten Laub- und Obstgehölzen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken erhalten bleiben. Bäume, Hecken und Sträucher sollen nur nach intensiver, sachgerechter Abwägung entfernt werden.
6. Für den Geltungsbereich dieser Satzung gilt:
  - je angefangene 700 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind ein Baum und 5 Sträucher entsprechend der beiliegenden Pflanzliste anzupflanzen.
  - Der Übergang zum Außenbereich ist mit einer dreizeiligen Hecke, Pflanzstreifenbreite 2 Meter, mit einem Anteil von 10 bis 20 % Bäumen zweiter Ordnung, gem. nachfolgender Pflanzenauswahl abzugrenzen. Die Hecken sind als frei wachsende Hecken und nicht als Schnitthecken anzulegen und zu pflegen.

Die nachstehende Artenauswahl ist für Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern für die festgesetzten Mindestanpflanzungen bindend. Für darüber hinausgehende Anpflanzungen auf den Baugrundstücken dient diese Artenauswahl als Anregung.

Der Koniferenanteil auf den Grundstücken ist auf max. 10 % zu beschränken.

Baumarten

Arten	Pflanzenmindestgröße
Feldahorn <i>ACER CAMPESTRE</i>	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14cm
Spitzahorn <i>ACER PLATANOIDES</i>	3xv., o.B., Hochstamm, StU.
Bergahorn <i>ACER PSEUDOPLATANUS</i>	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14cm
Vogelkirsche <i>PRUNUS AVIUM</i>	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14cm
Stieleiche <i>QUERCUS ROBUR</i>	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14cm
Träubeneiche <i>QUERCUS PETRAEA</i>	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 10-12cm
Winterlinde <i>TILIA CORDATA</i>	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14cm
Hainbuche <i>CARPINUS BETULUS</i>	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 14-16cm
Birne <i>PYRUS COMMUNIS</i>	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 16-18cm

Obstbäume: Apfel, Birne, Pfirsich, Kirsche

Größe: Hochstamm, StU 8-10cm

Geschnittene Hecken

Pflanzendichte: einreihig

Pflanzenabstand: max. 0,50 m

Arten	Pflanzenmindestgröße
Hainbuche <i>CARPINUS BETULUS</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Rotbuche <i>FAGUS SILVATICA</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Feldahorn <i>ACER CAMPESTRE</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Kornelkirsche <i>CORNUS MAS</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Liguster <i>LIGUSTRUM VULGARE</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Weißdorn <i>CRATAEGUS MONOGYNA</i>	2xv., o.B., 60-100cm

Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher

Pflanzendichte: einreihig

Pflanzenabstand: max. 1,50 m

Arten	Pflanzenmindestgröße
Felsenbirne <i>AMELANCHIER LAMARCKII</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Johannisbeere <i>RIBES-nigrum L.</i> , - <i>rubrum</i> agg., - <i>alpinum</i> L.	2xv., o.B., 60-100cm
Strauchmispel <i>COTONEASTER</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Kornelkirsche <i>CORNUS MAS</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Hartriegel <i>CORNUS-ARTEN</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Liguster <i>LIGUSTRUM-ARTEN</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Weißdorn <i>CRATAEGUS MONOGYNA</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Hundsrose <i>ROSA CANINA</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Holunder <i>SAMBUCUS NIGRA</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Hasel <i>CORYLUS AVELLANA</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Heckenkirsche <i>LONICERA-SORTEN</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Schneeball <i>VIBURNUM-SORTEN</i>	2xv., o.B., 60-100cm
Vogelbeere <i>SORBUS AUCUPARIA</i>	2xv., o.B., 60-100cm

## **§ 5**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

---

(Bürgermeister)

---

(Schriftführer)