

**Satzung
der Stadt Moers über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil Holderberg vom 28.06.2000**

Präambel

Diese Satzung wird zur Klarstellung der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Moerser Ortsteiles „Holderberg“ vom planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 34 (4) 1 BauGB sowie zur Abrundung des Siedlungsgefüges durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4) 3 BauGB erlassen.

§ 1

Geltungsbereich

Das Abgrenzungsgebiet des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist gemäß den im anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 dargestellten Begrenzungen festgelegt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Für die gemäß § 34 (4) 3 BauGB in den Satzungsbereich einbezogenen Außenbereichsflächen (schraffierte Flächen im Übersichtsplan) gelten folgende Festsetzungen:

- 1) Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- 2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig.
- 3) Die Grundstücksgröße muß mindestens 400 qm betragen. Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,3 festgesetzt.
- 4) Zulässig ist maximal ein Vollgeschoß; die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) darf maximal 8,50 m über Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche liegen.
- 5) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Hauptgebäude nur bis zu einer Bebauungstiefe von 20 m und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nur bis zu einer Bebauungstiefe von 25 m (gemessen ab angrenzender Verkehrsfläche) zulässig.
- 6) Zwischen den zu errichtenden Gebäuden und der angrenzenden Verkehrsfläche ist ein Streifen von 5 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 7) Bei Neubaumaßnahmen auf gemäß § 34 (4) 3 BauGB einbezogenen Außenbereichsflächen ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Ausgleichsmaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken, auf denen der Eingriff erfolgt, gemäß nachstehender Pflanzliste zu leisten.

In den Hausgärten sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen durch dreireihige Hecken mindestens der Sortierung 60/100 als zweimal verpflanzte Ware mit einem Reihenabstand von 0,75 m mit einem Pflanzabstand von 1,00 m aus folgender Pflanzliste:
Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose.
Ausnahmsweise zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauern etc.) zum Zwecke des Sichtschutzes in einer Gesamtlänge von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m.
- Je Grundstück ist ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Eßkastanie, Rotbuche, Walnuß, Stieleiche, Winterlinde) oder zwei kleinkronige, hochstämmige Laubbäume (Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche) oder zwei hochstämmige Obstbäume (Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche) mindestens der Sortierung 8/10 zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 3 Hinweise

- 1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, Tel. 02842/960-0, zu erfragen.
- 2) Der Planbereich liegt im Bergbaugebiet. Bei einzelnen Bauvorhaben sind die Planungsgrundsätze der „Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertätigen Bergbaus“ zu beachten (M.BL.NW 1963, S. 1715).
Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG, Shamrockring 1, 44623 Herne, Tel. 02323/15-0, Kontakt aufzunehmen.
- 3) Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Auf die Meldepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
- 3) Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Moers sind zu beachten.
- 4) Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Moers sind zu beachten.
- 5) Das gesamte Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Moers-Vinn, Schutzzone IIIb.
Die Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Moers-Vinn vom 01.02.1972 ist zu beachten.
Gemäß Neudarstellung des Einzugsgebietes der o.g. Wassergewinnanlage sind jetzt schon weitergehende Anforderungen an den Trinkwasserschutz zu stellen.

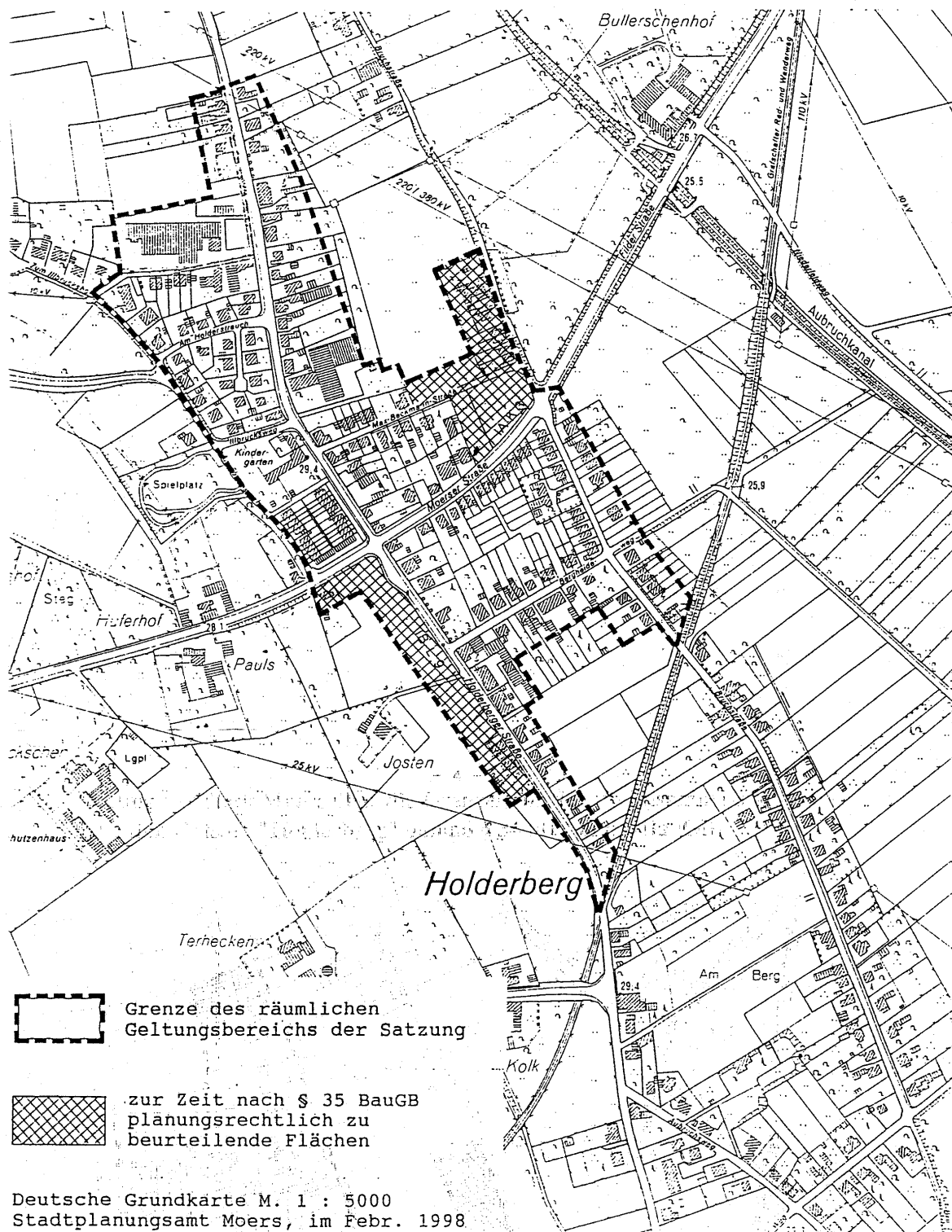
Bei zukünftigen Bauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren Einzelfallprüfungen durch die Untere Wasserbehörde erforderlich.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Satzung der Stadt Moers über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Holderberg" gemäß § 34 (4) 1 und 3 BauGB



Begründung

zur Satzung der Stadt Moers über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Holderberg“ gemäß § 34 (4) 1 und 3 BauGB

1. Aufstellungserfordernis der Satzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der örtlich bedingten angemessenen Entwicklung des Ortsteiles Holderberg, zur Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und Wohnbedingungen sowie zur sinnvollen Abrundung des Ortsteiles ist es erforderlich, eine sog. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 1 und 3 BauGB aufzustellen. Dabei wird der Umfang der durch die Satzung in den Ortsteil einbezogenen Flächen für eine bauliche Nutzung an dem Baulandbedarf der im Ortsteil ansässigen Bevölkerung orientiert, wobei die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der durch die Satzung erfaßte Bereich des Ortsteiles Holderberg wird planungsrechtlich überwiegend als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil betrachtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im übrigen erfolgt die Beurteilung von Vorhaben derzeit noch nach § 35 BauGB.

Da in den letzten Jahren die innerhalb des Ortsteils Holderberg vorhandenen Baulücken im wesentlichen bebaut wurden, soll durch diese Satzung entsprechendes Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil eindeutig vom Außenbereich abgegrenzt und die planungsrechtliche Zuordnung einzelner Außenbereichsgrundstücke zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil sichergestellt.

Hierdurch wird der Ortsteil in einigen Teilbereichen baulich abgerundet, d.h. bisherige Außenbereichsflächen, für die bisher kein Baurecht nach § 34 BauGB bestand, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (vgl. Übersichtsplan – schraffierte Flächen).

2. Darstellung im Gebietsentwicklungsplan

Holderberg hat eine Einwohnerzahl von ca. 1.200 Personen. Entsprechend dieser Bevölkerungszahl ist Holderberg im gültigen Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf zeichnerisch lediglich als Agrarbereich dargestellt.

Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplans sieht eine Darstellung als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich vor. Eine Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich kommt generell nicht in Betracht, da der Bereich Holderberg weniger als 2.000 Einwohner hat.

Dies hat jedoch nicht zur Folge, daß die weitere Entwicklung eines derartigen Ortsteiles gänzlich verhindert wird.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moers ist der Planbereich der Satzung als gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche, als gewerbliche Baufläche, als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, als Grünfläche, als Waldfläche, als Fläche für die Landwirtschaft oder als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) dargestellt.

An diesen bestehenden Nutzungen soll auch zukünftig festgehalten werden. Einzelne Außenbereichsgrundstücke, die zur Zeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, werden in den Satzungsbereich einbezogen.

Die Einbeziehung dieser Flächen soll der städtebaulichen Abrundung und Ordnung dienen.

4. Darstellung im Landschaftsplan

Einige Außenbereichsgrundstücke, südwestlich der Holderbeger Straße und nordöstlich der Moerser Straße bzw. Max-Beckmann-Straße (im Übersichtsplan als schraffierte Flächen gekennzeichnet) liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Raum Moers/ Neukirchen-Vluyn in der gültigen Fassung (Rechtskraft 05.04.1991). Der Landschaftsplan sieht für die o.g. Bereiche keine Festsetzungen vor.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in einem Übersichtsplan zur Satzung dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

6. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2)

Der Satzungsbereich umfaßt im wesentlichen Flächen, die in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen. Für diese Flächen sollen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben auch in Zukunft die Regelungen des § 34 (1) und (2) BauGB gelten. Hierdurch ist vor dem Hintergrund der durchmischten Nutzungsstruktur Holderbergs auch in Zukunft eine genügende Flexibilität für die planungsrechtliche Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben gegeben. Andererseits wird nicht in die nach § 34 BauGB bestehenden Rechte eingegriffen.

Die noch nicht bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile, im Übersichtsplan als schraffierte Flächen gekennzeichnet, sind gemäß § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen waren, wird gemäß § 34 (4) 3 BauGB bestimmt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind (§ 2 (1) der Satzung). Durch diese Bestimmung ist die zukünftige Art der Nutzung der einbezogenen Grundstücke eindeutig festgelegt.

Des Weiteren wird bestimmt, daß lediglich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig sind (§ 2 (2) der Satzung). Diese Bestimmungen zielen darauf ab, daß sich die Neubauvorhaben in die vorhandene Bebauung einfügen. Damit soll sichergestellt werden, daß keine untypische Reihenhaus- oder Mehrfamilienhausbebauung im Bereich Holderberg entsteht.

In § 2 (3) der Satzung werden die Mindestgrundstücksgröße mit 400 qm und die Grundflächenzahl auf max. 0,3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll unter Berücksichtigung der

vorhandenen lockeren offenen Baustruktur einer zu starken baulichen Verdichtung Holderbergs entgegengewirkt werden. Darüber hinaus wird somit die Bodenversiegelung begrenzt und dem dörflichen Charakter Holderbergs Rechnung getragen.

Gemäß § 2(4) der Satzung wird die Firsthöhe von 8,50 m über Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche festgelegt, wobei eine Höhenbeschränkung der Neubebauung gegenüber der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben wird. Damit wird hinsichtlich der Gebäudehöhenentwicklung sichergestellt, daß sich die Wohnbauvorhaben harmonisch in das ortstypische Siedlungsgefüge und in das umgebende Landschaftsbild einfügen.

Die textliche Begrenzung der Bebauungstiefe von maximal 20 bzw. für Nebenanlagen von maximal 25 m (§ 2 (5) der Satzung) dient dazu, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Freiflächen- bzw. Gartennutzung im Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Zur Sicherung des Verkehrsablaufes und zur Wahrung des dörflichen Charakters im Ortsteil Holderberg wird in § 2 (6) der Satzung festgesetzt, daß zwischen den zu errichtenden Gebäuden (Hauptgebäuden und Nebenanlagen) und der angrenzenden Verkehrsfläche ein Streifen von 5 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Gemäß § 8a (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 (1) und (2) zulässig sind, nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen.

Dementsprechend ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur auf die einzubeziehenden Außenbereichsflächen gemäß § 34 (4) BauGB anzuwenden (siehe auch § 8a (1) BNatSchG).

Die durch die Satzung planungsrechtlich ermöglichte Bebaubarkeit der bisher unbebaubaren Bereiche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Ausgleich dieser zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 34 (4) BauGB durch geeignete Pflanzfestsetzungen auf den Grundstücken selbst.

Dazu ist bei der Errichtung von Gebäuden eine dichte Abpflanzung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft mit heimischen und bodenständigen Gehölzen vorgeschrieben (§ 2 (7) dieser Satzung). Auch dient die Abpflanzung der Ortsrandgestaltung bzw. der landschaftsgerechten Einbindung des neuen Ortsrandes.

7. **Hinweise (§ 3)**

Zur Sicherung des Grundwassers und der Bauvorhaben dient der Hinweis in § 4 (1) der Satzung auf den bei der LINEG zu erfragenden und zu berücksichtigenden Grundwasserstand.

Zum vorbeugenden Schutz baulicher Anlagen und zur Verhütung von Gefahren durch bergbauliche Einwirkungen sind für Bauvorhaben im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ggf. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist in § 4 (2) der Satzung aufgenommen worden.

Da im Bereich der Donkenlandschaft zahlreiche archäologische Bodenfunde entdeckt wurden und möglicherweise auch im Satzungsgebiet mit derartigen Funden gerechnet werden kann, ist ein Hinweis in der Satzung aufgenommen worden, damit sichergestellt wird, daß bei Tiefbaumaßnahmen mögliche archäologische Bodenfunde nicht zerstört oder übersehen werden.

Hierzu wird auf die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Hinsichtlich der Entwässerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken trifft die Entwässerungssatzung der Stadt Moers ausreichende Regelungen. Auf die Satzung ist entsprechend hingewiesen.

Für den vorhandenen Baumbestand enthält die Baumschutzsatzung der Stadt Moers im wesentlichen ausreichende Regelungen. In der Satzung ist ein entsprechender Hinweis auf diese Satzung aufgenommen.

* Weiterer Text siehe Fortschreibung der Begründung, Seite 7

8. **Infrastrukturelle Situation**

8.1 **Verkehr**

Die Erschließung der Abrundungsbereiche ist bereits durch vorhandene öffentliche Straßen gesichert.

Durch die Holderberger Straße und die Moerser Straße ist die Anbindung Holderbergs an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Es ist geplant, die Holderberger Straße mit Fahrbahn, Geh- und Radweg auszubauen.

Die Anbindung des Satzungsgebietes an das vorhandene Nahverkehrsnetz ist gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich auf der Holderberger Straße. Damit besteht eine Verbindung zur Innenstadt von Moers und zur Nachbarstadt Krefeld.

8.2 **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Dieses trifft auf die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation sowie auch Erdgas zu.

Abwassertechnisch ist der Bereich erschlossen. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle. Die Abwässer können schadlos abgeleitet und über die vorhandene Pumpanlage an der Bruchstraße der Kläranlage in Duisburg-Rheinhausen zugeführt werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über den zu erstellenden Regenwasserkanal in ein Regenklärbecken, von dort über ein Regenrückhaltebecken dosiert in den Aubruchskanal eingeleitet.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Moers ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dort zur Versickerung zu bringen.

8.3 **Sonstige Infrastruktureinrichtungen**

Schulen, Kirchen etc. sind in ausreichender Anzahl im nahegelegenen Ortskern von Kapellen vorhanden.

Die Versorgung mit Kindergarten, Kinderspielplatz und Bolzplatz zur Deckung des Bedarfs ist im Satzungsgebiet gewährleistet.

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im nahegelegenen Ortskern von Kapellen.

9. **Immissionsschutz**

Die Immissionsbelastung durch ortsansässige Gewerbebetriebe wurden geprüft.

Die Gewerbeimmissionen liegen im Rahmen der zulässigen Höchstwerte der TA Lärm und sind mit der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung verträglich.

10. **Bodenbelastung**

Altlasten und Altablagerungen sind im zukünftigen Satzungsgebiet und dessen näheren Umfeld nicht bekannt.

11. **Kosten**

Kosten für die Stadt Moers entstehen durch den Erlaß der Satzung nicht.

Die gemäß § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Außenbereichsgrundstücke, welche bisher nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen waren, werden wie schon die bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Grundstücke erschließungsbeitragspflichtig.

Fortschreibung der Begründung:

Der Rat der Stadt Moers hat am 25.03.1998 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung der Stadt Moers über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Holderberg beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden im einzelnen abgewogen und haben im Ergebnis zu einer Änderung im Entwurf der Satzung und zu einer Änderung der Begründung, die in der Fortschreibung der Begründung aufgenommen wurde, geführt.

Das staatliche Umweltamt brachte im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Anregung, den Hinweis, daß das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt, in die Satzung aufzunehmen. Dazu ist ein zusätzlicher Hinweis in § 3 der Satzung aufgenommen worden.

Die Begründung wird in Punkt 7. Hinweise um folgenden Absatz ergänzt:

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Moers-Vinn in der Schutzzone IIIb. Ein entsprechender Hinweis ist in die Satzung aufgenommen.

Diese Satzung ist seit dem 20.07.2000 in Kraft
siehe: Amtsblatt der Stadt Moers Nr. 14 vom 19.07.2000