

# **Satzung**

**der Stadt Ennepetal über die Bestimmungen  
der Grenzen für Vorhaben in dem bebauten Au-  
ßenbereich "Finkenberger Weg"**

## **S a t z u n g**

### **der Stadt Ennepetal über die Bestimmungen der Grenzen für Vorhaben in dem bebauten Außenbereich „Finkenberger Weg“**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023), hat der Rat der Stadt Ennepetal in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen

#### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können nach Maßgabe dieser Satzung und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen Vorhaben im Sinne des § 3 Absatz 1 dieser Satzung im Satzungsbereich zugelassen werden.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Begrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

#### **§ 3 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Zulässig ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken dienen und die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

#### **§ 4 Festsetzungen**

1. Im Satzungsbereich sind eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in ortsüblicher Bauweise zulässig.  
Die maximale überbaubare Grundstücksfläche ist je Haus auf 120 qm festgesetzt.
2. Im Satzungsbereich sind maximal 3 weitere Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3. Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer zu errichten.
4. Die Begründung zu dieser Einbeziehungssatzung "Finkenberger Weg" ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# **B e g r ü n d u n g**

**zur Einbeziehungssatzung „Finkenberger Weg“**

**gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

## **Gliederung**

- 1. Lage des Plangebietes/Geltungsbereich**
- 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 6. Erschließung**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Altlasten**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Ausgleichsmaßnahmen**
- 11. Kosten**

## 1. Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet liegt auf beiden Seiten der Straße „Finkenberger Weg“ im Siedlungsschwerpunkt Ennepetal-Altenvoerde.

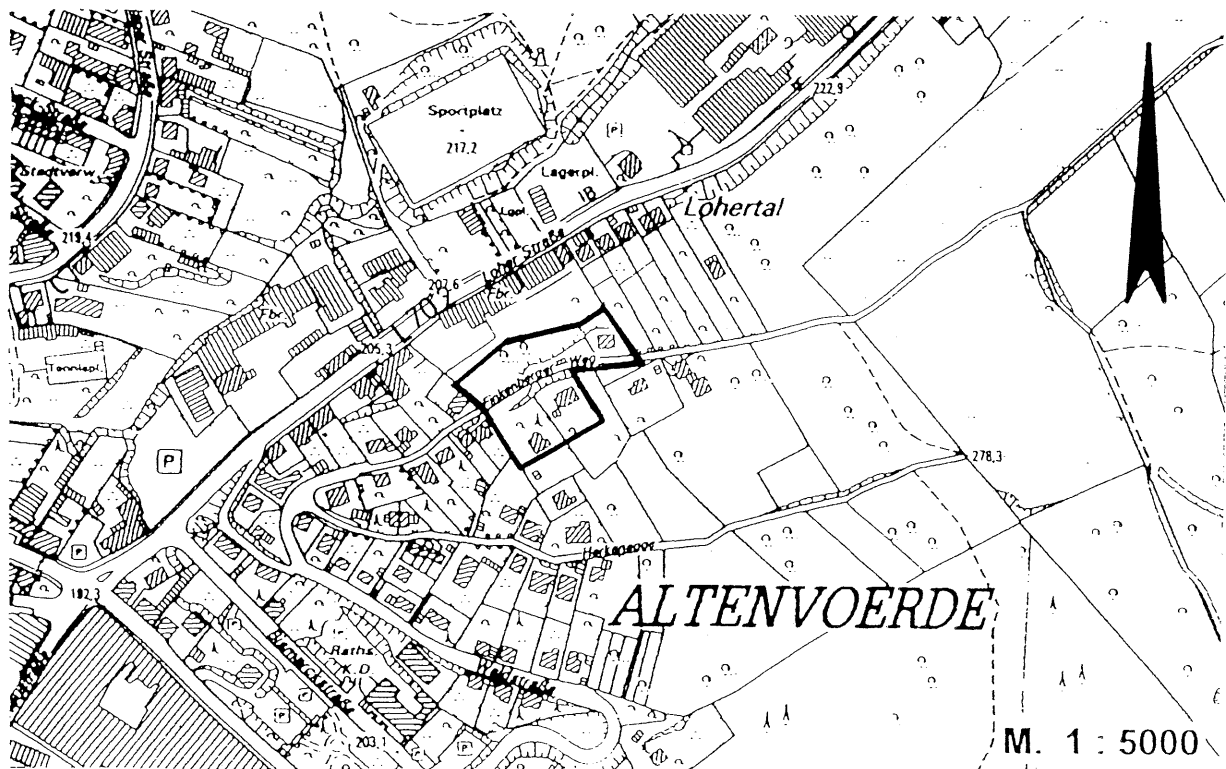
Die Abgrenzung umfaßt die vorhandene Bebauung und den zu bebauenden Bereich.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen erstrecken sich entlang nördlich und südlich der Straße „Finkenberger Weg“.

Der südliche Teil ist von einer Einzelhausbebauung geprägt.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden durch einen Gewerbestandort, westlich durch eine dichte Wohnbebauung und südlich sowie östlich durch ein Waldgebiet geprägt.

Die Lage des Plangebietes ist aus dem unten abgedruckten Übersichtsplan (M.= 1 : 5.000) ersichtlich.

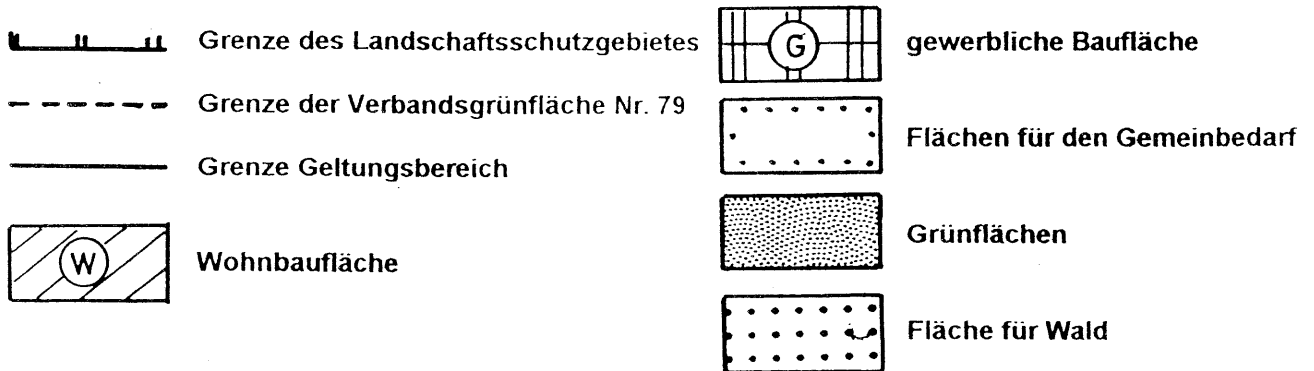
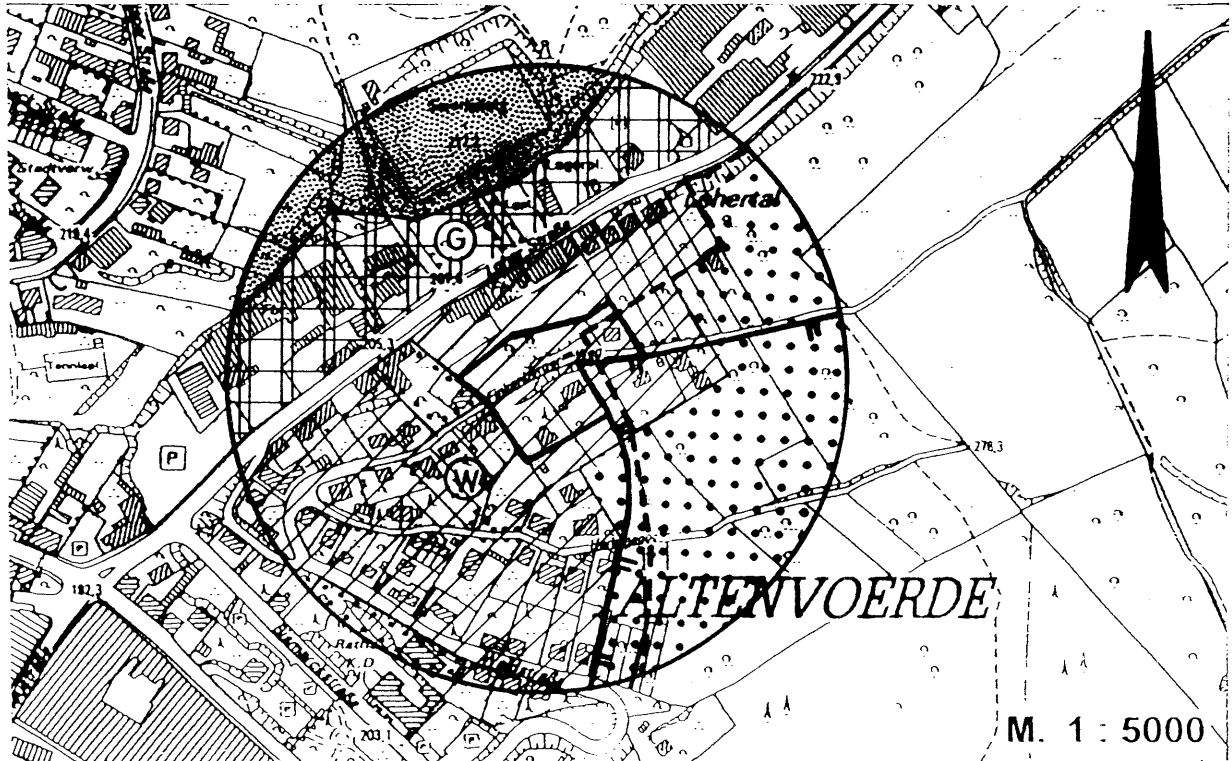


## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im z. Zt. gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Des weiteren liegt das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet. Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt ein bebautes Grundstück in der Verbandsgrünfläche.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 können die Gemeinden einzelne Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind; dies ist hier der Fall.

### Ausschnitt FNP



### 3. Bestandssituation

Der bebaute Bereich des Plangebietes ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit vorwiegend Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise gekennzeichnet.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche erstreckt sich entlang der nördlichen Seite der Straße „Finkenberger Weg“. Auf dieser vorgesehenen Fläche befindet sich z. Zt. ein standortheimischer Laubwald.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab.

#### **4. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Für den Bereich „Finkenberger Weg“ wurde im Jahre 1995 eine Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern gestellt.

Diese Bauvoranfrage wurde von der Verwaltung sowie von der Oberen Bauaufsichtsbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises negativ beschieden, da das o.g. Bauvorhaben dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Daraufhin hat der Antragsteller Klage gegen den negativen Bescheid seiner Bauvoranfrage beim Verwaltungsgericht Arnsberg erhoben.

Bei dem Termin zur Ortsbesichtigung mit dem Verwaltungsgericht Arnsberg und der Stadt Ennepetal wurde vom Gericht die Empfehlung gegeben, einen Antrag auf eine Arrondierungssatzung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu stellen, da sich dies aufgrund der vorhandenen Situation anbieten würde.

Daraufhin wurde ein Antrag auf eine Arrondierungssatzung für den Bereich „Finkenberger Weg“ gestellt.

Der Rat der Stadt Ennepetal ist der Auffassung, diesem Antrag zu folgen. Entsprechend den gemeindlichen Zielen wird eine bauliche Verdichtung des Siedlungsschwerpunktes Ennepetal-Milspe/Altenvoerde angestrebt, um die vorhandene Infrastruktur sowie das vorhandene Erschließungssystem besser auszunutzen.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs soll diese Satzung der Schaffung neuen Wohnraumes dienen. Ziel dieser Planung ist es, den noch nicht bebauten Bereich auf der nördlichen und südlichen Seite der Straße „Finkenberger Weg“ ausschließlich einer Wohnbebauung zuzuführen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine ungeordnete Ausuferung der Bebauung in den Außenbereich zu unterbinden, ist die Aufstellung einer Arrondierungssatzung notwendig.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entspricht im wesentlichen der vorhandenen Bebauung im Bereich „Finkenberger Weg“.

Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in die Arrondierungssatzung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.

In Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur ist im gesamten Satzungsgebiet eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 120 qm je Haus festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden; im Satzungsgebiet dürfen maximal drei weitere Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer zu errichten.

#### **6. Erschließung**

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über den Finkenberger Weg (Innere Erschließung), der über die Waldstraße und die Bismarckstraße (Äußere Erschließung) mit dem überregionalen Straßennetz verbunden ist.

Der ruhende Verkehr soll den einzelnen Gebäuden zugeordnet und auf den Grundstücken selbst untergebracht werden.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Energie und Wasser erfolgt über die AVU. Schmutzwässer werden dem städtischen Kanal zugeführt (der Satzungsbereich wird in absehbarer Zeit an das städtische Kanalsystem angeschlossen). Der Satzungsbereich ist im Abwasserbeseitigungsplan der Stadt Ennepetal erfaßt. Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Der anfallende Hausmüll wird von einem Vertragsunternehmer der Stadt Ennepetal gesammelt und der Kompostanlage in Ennepetal zugeführt. Soweit Bodenaushub durch Baumaßnahmen anfällt, kann dieser auf vorhandenen, genehmigten Deponien innerhalb der Stadt Ennepetal gelagert werden. Überirdische Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

## 8. Altlasten

Der Satzungsbereich ist im Altlastenkataster (Altstandorte/Altablagerungen) des Ennepe-Ruhr-Kreises nicht als Verdachtsfläche eingetragen. Da sich Kataster dieser Art in ständiger Fortschreibung befinden, kann aus dieser Tatsache kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden. Daher soll vor Beginn der Bauarbeiten für die jeweiligen Häuser geprüft werden, ob im Planungsgebiet Bodenkontaminationen vorhanden sind.

## 9. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kultur-/oder naturgeschichtliche Funde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 10. Ausgleichsmaßnahmen

Um eine einfache Erfassung der Werte des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege zu ermöglichen, wird die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen.

Die Biotoptypen sind in der Biotoptypenwertliste (siehe Anlage) vorgegeben; ihnen ist jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet.

Die Grundwerte sind insbesondere von den Faktoren „Seltenheit“ und „Wiederherstellbarkeit“ der Biotoptypen abgeleitet.

In der Biotoptypenwertliste erhält jeder Biotoptyp einen Grundwert auf einer Skala von 0 bis 10. Dabei entspricht „0“ dem niedrigsten und „10“ dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege.



### Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der Planung

Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Fläche	390 qm	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten	1266 qm	2	2533

**Gesamtflächenwert B = 2532**

### G e s a m t b i l a n z

**Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = - 12372**

Um diesen Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, müßte man z.B. eine Ackerfläche von 1375 qm in einen standortgerechten Laubwald umwandeln.

Da im Satzungsgebiet keine Möglichkeit besteht, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, müssen diese auf anderen, geeigneten Grundstücken durchgeführt werden oder durch ein entsprechendes Ersatzgeld nach Beendigung der Baumaßnahme gezahlt werden.

### Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich 2:

Gesamtfläche	625 qm
Überplante (bebaute) Fläche	120 qm
Restflächen für Zuwegung und Garagen	75 qm
Restflächen für Gärten	430 qm

### Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Einzelflächenwert
4.1	Zier- und Nutzgarten	625 qm	2	1250

**Gesamtflächenwert A = 1250**

**Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der Planung**

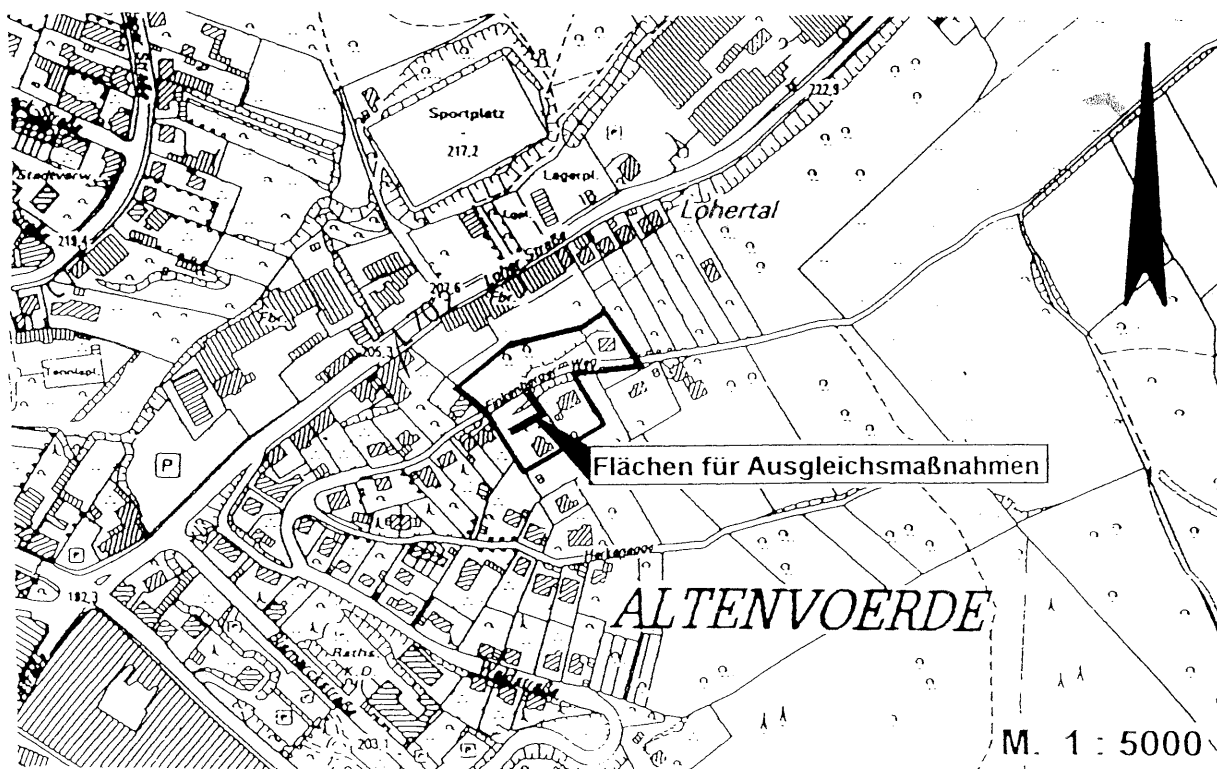
Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Fläche	195 qm	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten	430 qm	2	860

**Gesamtflächenwert B = 860**

**Gesamtbilanz**

**Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = - 390**

Um diesen Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, muß für die östlich sowie südlich der für die Bebauung vorgesehenen Fläche eine ca. 1,5 m breite Feldholzhecke mit standortgerechten heimischen Arten und eingelagerten Einzelbäumen gepflanzt werden.



Als Gehölze werden nur standortgerechte und heimische Arten gewählt; hierzu zählen:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Ilex aquifolium* (Wald-Hülse)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* (Holunder)

und als Überhälter (eingestreute Einzelbäume):

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Betula pendula* (Birke)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) und
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

Die wichtigsten Entwicklungsziele für die vorgesehenen und geplanten Hecken sind:

- eine vielfältige und standortgerechte Artenzusammensetzung der Strauch- u. Baumarten
- eine mehrreihige Heckenpflanzung entstehen zu lassen
- Wechsel der Dichtigkeit in der vertikalen Ausprägung und Struktur
- ein stufiger Aufbau des Gesamtsystems (Krautschicht-Hochstauden-Großstrauch- u. Baumzone).

Feldholzhecken bieten auf kleinstem Raum wertvolle und reichhaltige Nahrungs- und Lebensstätten für zahlreiche Tierarten. Es sind sowohl für den nur eine einzige Pflanzenart nutzenden Nahrungsspezialisten als auch für „Generalisten“ zahlreiche Existenzmöglichkeiten gegeben.

Weiter dienen Feldholzhecken als Deckungs- und Überwinterungsflächen, Ansitzwarten, Schlafplätze und als Schutzstreifen vor Wasser-Winderosion (Bodenschutz).

Die festgestellten Kompensationsmaßnahmen gehen von einem größtmöglichen Eingriff aus; wird weniger Fläche versiegelt, können die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend verringert werden.

## 11. Kosten

Durch das eingeleitete Satzungsverfahren entstehen der Stadt Ennepetal keine Kosten.

Ennepetal, im März 1999  
Im Auftrag

( F i s c h e r )

## Biooptypenwertliste (geordnet nach Biooptypengruppen)

Code	Biooptyp	Grundwert A*	Grundwert P** <small>30 Jahre nach Neuanlage</small>
<b>1</b>	<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>		
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	0	0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers oder baumbestandene versiegelte Fläche	0,5	0,5
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1
1.4	Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1	1
1.5	Feldwege, Waldwege	2	2
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche und Abgrabungsflächen	7 (10***)	6
1.7	Hohlwege	7	6
1.8	natürliche Felsbildungen, natürliche und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Höhlen und Stollen	10****	–
<b>2</b>	<b>Begleitvegetation</b>		
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	2	2
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3	3
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3
<b>3</b>	<b>Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche</b>		
3.1	Acker	2	2
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	4	4
3.3	Magerwiese, Magerweide	10****	7
3.4	Naß- und Feuchtgrünland (Naßwiese, Naßweide), Riede	10****	7
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen, Binnensalzstelle	10****	7
3.6	Obstwiese jung	7	7
3.7	Obstwiese alt	9	
<b>4</b>	<b>Grünflächen</b>		
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	2
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4	3
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2	2
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	3	3
4.6	extensive Dachbegrünung	0,5	0,5
4.7	intensive Dachbegrünung, übererdete Anlage (z.B. Garage)	1	1
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen	2	2
<b>5</b>	<b>Brachen</b>		
5.1	Brachen < 5 Jahre	4	
5.2	Brachen, zwischen 5 - 15 Jahren	5 (10***)	6
5.3	Brachen > 15 Jahre	6 (10***)	

<b>6</b>	<b>Wald</b>		
6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen	3	3
6.2	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	5	4
6.3	Aufforstungen mit nicht standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	3	
6.4	Teilweise nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	7	5
6.5	Aufforstungen mit teilweise standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	4	
6.6	Standortheimischer Laub- oder Nadelwald	9 (10 <sup>***</sup> )	6
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	5	
6.8	Bruch-, Sumpf- und Auewälder	10 <sup>****</sup>	7
6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum	9 (10 <sup>****</sup> )	7
<b>7</b>	<b>Gewässer</b>		
7.1	naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut u. begradigt	3	3
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7 (10 <sup>****</sup> )	7
7.3	natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließ- und Stillgewässer	10 <sup>****</sup>	7
7.4	Röhrichte, Sümpfe	10 <sup>****</sup>	7
7.5	Moore	10 <sup>****</sup>	–
7.6	ungefaßte Quellbereiche	10 <sup>****</sup>	–
7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	4
<b>8</b>	<b>Gehölze</b>		
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	7	6
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	8	6

\*: Zur Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes ist der Grundwert A zugrunde zu legen.

\*\* : Führen die Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) eines Bebauungsplanes zu einem anderen Biotoptyp, wird die Fläche bei der Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Grundwert P des zu erwartenden Biotoptyps bewertet. Der Grundwert P stellt den Wert eines Biotops 30 Jahre nach Neuanlage dar. Eine solche Differenzierung zwischen den Grundwerten A und P ist erforderlich, da die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann. (Dieser einer Menschengeneration entsprechende Betrachtungszeitraum wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung generell als Zeitfaktor zugrundegelegt.)

\*\*\* 10, soweit nach § 62 LG geschützt (s. Nr. 2 dieses Bewertungsverfahrens)

\*\*\*\* grundsätzlich nach § 62 LG geschützt (s. Nr. 2 dieses Bewertungsverfahrens)

–: i.d.R. nicht wiederherstellbar