

Anlage A:

**Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Wolfsheide / Büsumer Straße“**

Entwurf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) und
der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)
hat der Stadtentwicklungsausschuss am xxx 2014 folgende Satzung als Entwurf beschlossen:

§ 1

Die in der Planzeichnung (Anlage A1) gekennzeichnete Fläche des Flurstücks Nr. 218, Flur 8; Gemarkung Altenhagen westlich der Straße Wolfsheide und nördlich der Büsumer Straße wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altenhagen, Gebiet Kafkastraße / Büsumer Straße mit einbezogen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1: 500, die Bestandteil dieser Satzung ist.

----- = Grenze des Satzungsbereiches

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs.1 BauGB.

§ 3

Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 Abs. 1 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2. **Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO)

— · — · — · — = Baugrenze

4. **Anzahl der Wohneinheiten** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

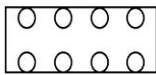
Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser) zulässig

5. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Wohngebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) innerhalb des Satzungsgebietes sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innen-schallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

6. **Anpflanzungen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)



= Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist eine einreihige, frei wachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten herzustellen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflegeschnitte sind punktuell durchzuführen. Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten. Hierfür sind Straucharten aus der folgenden Auflistung zu verwenden:

Liste geeigneter heimischer Straucharten:

Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kartoffelrose	(Rosa rugosa)

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft