

Satzung **der Gemeinde Dahlem**

über die **Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen** **in den im Zusammenhang bebauten**

Ortsteil Frauenkron

für einen Bereich
am südlichen Ortsrand
westlich der „Marienstraße“

(„Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzung“) vom 13.03.2019

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW. S. 90) –in der z.Zt. geltenden Fassung- und des § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) – in der z.Zt. geltenden Fassung- hat der Rat der Gemeinde Dahlem in seiner Sitzung vom 07.03.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich und Gegenstand der Satzung

(1) Die in der beigefügten Karte gekennzeichnete Außenbereichsfläche wird gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Frauenkron einbezogen. Der Flächenumgriff ist in der Karte mit einer äußeren Linie abgegrenzt sowie mit einer Schraffur gekennzeichnet.

(Die bisherige Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Frauenkron gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB ist mit ihrer Umgrenzungslinie nachrichtlich in die Karte übernommen.)

(2) Die für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzung maßgebliche, als Anlage beigefügte Karte, Maßstab 1:2.000, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Für die einbezogenen Flächen (gem. § 1 Abs. 1) wird gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass als Art der baulichen Nutzung bei Neuerrichtung von Bebauung ausschließlich Wohngebäude (und deren Nebenanlagen) zulässig sind.

(2) Bei neuer Bebauung sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).

(3) Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) - in der zurzeit geltenden Fassung-) festgelegt.

(4) Als Höchstmaß für die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird zwei festgelegt.

(5) Zulässig sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser, keine Hausgruppen.

§ 3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

(1) Vermeidungsmaßnahmen

- Um zu vermeiden, dass im Eingriffsbereich lebende Reptilien verletzt oder getötet bzw. ihre Entwicklungsstadien beschädigt oder zerstört werden, ist nach Entfernung des Unrats auf der „Brachfläche“ eine Kontrolle auf Reptilien im Zeitraum April bis September durchzuführen. Das Ergebnis der Kontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen und das weitere Vorgehen sowie geeignete Maßnahmen und Umsetzungsflächen abzustimmen. Eventuell vorgefundene Reptilien sind in jedem Fall vor einem Bodeneingriff auf geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.
- Die Baufeldfreimachung, Gehölzschnitt und Rodung von Gehölzen sowie das Abschieben von Vegetation und Oberboden sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Sollten Eingriffe innerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.
- Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Hauszuwegungen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.
- Die private Grundstücksfläche ist vorzugsweise gärtnerisch als Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

(2) Ausgleichsmaßnahme auf dem Baugrundstück

Maßnahme 1: Anpflanzung einer Schnitthecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 25b BauGB)

Die Durchführung der nachfolgend beschriebenen Gehölzpflanzungen muss in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohnhauses erfolgen. Die Einsaat der Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu erfolgen.

Auf dem Baugrundstück ist im Übergangsbereich zwischen der privaten Grünfläche und der freien Landschaft eine Schnitthecke aus lebensraumtypischen Gehölzen (z.B. der unten stehenden Pflanzenliste) auf einer Breite von ca. 2 m anzupflanzen, zu entwickeln und zu erhalten.

Die Anzahl der zu verwendenden Arten darf sieben nicht unterschreiten, der Anteil an fruchttragenden Gehölzen muss mindestens 50% betragen. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von 3-5 Individuen zu pflanzen, der Abstand zwischen den Strauchreihen und in der Reihe hat 1,2 m zu betragen. Die Anordnung der Gehölze soll eine unregelmäßige Randausbildung ermöglichen, um eine starre Linienform zu vermeiden.

Beidseits der Gehölzpflanzung ist ein gehölzbegleitender Krautsaum durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut und Mahd alle (1)-2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt mit Abräumen des Mahdguts zu entwickeln. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich nach DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzunehmen (Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, Tel.: 030/2601-0, Fax: 030/2601-1260). Die Anforderungen an die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze sind einzuhalten. Die Pflanzungen sind gegen Mäuse und Wildverbiss zu sichern. Die Grünflächen und Pflanzungen sind den Vorgaben entsprechend zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzausfälle sind stetig durch Gehölze der Artenliste zu ersetzen.

Pflanzliste:

Straucharten (Anteil 95%), z.B.:

Mindestpflanzgröße 2xv, o.B., Höhe 60-100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa Canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten (Anteil 5%), z.B.:

Mindestpflanzgröße Heister 2xv, m.B., 150-200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Die private Grundstücksfläche ist vorzugsweise gärtnerisch als Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

(3) Externe Kompensationsmaßnahme

Das Kompensationsdefizit gemäß der Ausgleichsberechnung des Landschaftspflegerischen Begleitplans in Höhe von 2.283 Punkten wird durch folgende Ökokonto-Maßnahme der Gemeinde Dahlem ausgeglichen: Ökokonto-Maßnahme Nr. 26: Flächenumwandlung mit standortgerechten Baumarten auf dem Grundstück Gemarkung Dahlem, Flur 25, Nr. 17, Forstabteilung 12 A 7.

Die Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft zu unterhalten.

§ 4 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.