

**Satzung der Gemeinde Südlohn vom 01.07.1992 für bebaute Bereiche im Außenbereich  
der Gemeinde Südlohn gem. Art. 2 § 4 Abs. 4 WoBauErlG  
1. Änderung vom 05.04.2000**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S.475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.3.1990 (GV NW S. 141) und § 4 Abs. 4 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 2253) hat der Rat der Gemeinde Südlohn am 21.03.1991 die Satzung für den Außenbereich für den Siedlungsbereich „Ramsdorfer Straße im Ortsteil Südlohn“ beschlossen.

Textliche Festsetzung:

**1. Lage des Satzungsbereiches**

Der Satzungsbereich umfasst die Siedlung an der K 14/Ramsdorfer Straße einschließlich des Stichweges (tlw.) südlich der bebauten Ortslage des Ortsteils Südlohn. Es werden folgende Grundstücksflächen erfasst:

Gemarkung Südlohn,

Flur 26,

Parzellen: 33 tlw., 34 tlw., 35 tlw., 36 tlw., 38, 40 tlw., 79; **30 tlw.**

Flur 17

Parzellen: 65 bis 67, 115 bis 118, 119 tlw., 120 tlw., **121**

Straßenparzellen:

Flur 17, Nr. 134 tlw., 93 – 95,

Flur 26, Nr. 39, 42.

**2. Zulässigkeit von Vorhaben**

Für den gesamten Satzungsbereich wird aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung die offene Bauweise festgesetzt.

Die Anzahl der neu zu errichtenden Wohnhäuser wird in der Weise begrenzt, dass auf den im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses innerhalb des Satzungsbereiches unbebauten Grundstücken nur die nachfolgende Anzahl von Wohngebäuden in einer den vorhandenen Gebäuden innerhalb der Satzungsbereiche vergleichbarer Größe errichtet werden darf:

Flur 17, Nr. 67, 116

= je 1 Wohnhaus,

Flur 26, Nr. 36,

= je 1 Wohnhaus,

34

= 2 Wohnhäuser zulässig

**38 u. 79**

= **dürfen neben dem vorh. Wohnhaus max. 3 Häuser entstehen**

Es sind ausschließlich Wohnzwecken dienende Vorhaben (Wohngebäude) zulässig. **Im Satzungsbereich können auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit richtet sich nach dem Immissionsschutzanspruch eines Mischgebietes.**

Eine Hinterbebauung der Grundstücke ist nicht zulässig. **Eine Doppelhausbebauung wird zugelassen.**

Die Ausrichtung der neu zu errichtenden Wohngebäude zur öffentlichen Straße hat grundsätzlich traufenständig zu erfolgen. Hiervon ausgenommen ist die Teilbebauung der Parzelle 36. Hier ist das Wohngebäude giebelständig zum Wirtschaftsweg hin auszurichten.

Der Anbau an die K 14 hat grundsätzlich unter Beachtung des § 25 StrWG NW zu erfolgen, d. h. vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn ist ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Hiervon ausgenommen ist die mögliche Bebauung der Parz. 67 und 116. Hier hat sich der notwendige Mindestabstand an der vorhandenen Nachbarbebauung zu orientieren.

Zwischen Waldrändern und Wohngebäuden ist ein Sicherheitsabstand von 35 m einzuhalten. Weiterhin dürfen gem. § 46 LfoG im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden. Diese Anlagen können dann unter der Bedingung genehmigt werden, dass der Einbau eines Funkenflugfilters erfolgt.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten.

Diese Außenbereichssatzung regelt die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB. Danach sind Bauvorhaben in entsprechender Anwendung des § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Durch diese Satzung bleibt die Anwendung der Begünstigungstatbestände des § 4 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz sowie des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

Im übrigen gilt für alle Wohnbauvorhaben innerhalb dieses Satzungsbereiches das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme insbesondere im Verhältnis zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben. Zum Verhältnis beider Vorhaben, insbesondere in Bezug auf evtl. Konflikte zwischen Landwirtschaft einerseits und Wohnen andererseits wird festgestellt, dass landwirtschaftl. Betriebe im Außenbereich aufgrund ihrer Privilegierung grundsätzlich einen Vorrang vor der Wohnnutzung haben.

Die Rechtsnatur des Satzungsbereiches als Außenbereich wird durch diese Satzung nicht verändert.

### **Begründung für die Aufstellung der Außenbereichssatzung:**

#### **a) *Situation, derzeitige Nutzung***

Beim heutigen Siedlungsbereich handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich der Gemeinde Südlohn, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem bereits heute eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der Satzungsbereich ist geprägt durch die Anhäufung insbesondere von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern entlang der östl. Seite der K 14/Ramsdorfer Str. . Zur Abrundung dieses Siedlungsteilbereiches könnten aufgrund der bestehenden Grundstücksparzellierung noch 2-3 Wohnbauvorhaben realisiert werden.

Westlich der Ramsdorfer Str. und hier insbesondere nördlich und südlich des vorhandenen Stichweges ist eine Wohnbebauung vorhanden, die noch von derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen durchsetzt ist. Die Größe dieser landwirtschaftlichen Parzellen entspricht jedoch in etwa denen, die bereits heute Wohnzwecken zugeführt sind. Innerhalb dieses Siedlungsteilbereiches könnten noch ca. 7 Wohnbauvorhaben realisiert werden.

Der gesamte heutige Siedlungsbereich umfaßt 13 bereits bestehende Bauvorhaben. Nach Aufstellung der Außenbereichssatzung könnten insgesamt bis zu 20 Bauvorhaben realisierungsfähig sein.

**b) Anlaß zur Satzungsaufstellung**

Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung ist es, zum Abbau des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für den Ortsteil Südlohn beizutragen. Ferner soll der vorhandene Siedlungsbereich „Ramsdorfer Str.“ abgerundet und dadurch die bereits in allen Teilen vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden.

**c) Bauleitplanung der Gemeinde**

Bei dem Siedlungsbereich handelt es sich heute um den Außenbereich der Gemeinde Südlohn, der im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Durch diese Satzung soll nicht der Gebietscharakter als Außenbereich geändert werden, sondern sollen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB modifiziert werden.

Zum vorhandenen, nördlich gelegenen Innenbereich gem. § 34 BauGB bzw. zum nächsten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet östl. der Ramsdorfer Str.“ und Nr. 13 Gewerbe- und Industriegebiet Ramsdorfer Str.-Weseker Weg“ besteht ein Abstand von rd. 350 m.

**d) Erschließung, Ver – und Entsorgung**

Die K 14/Ramsdorfer Str. ist als Kreisstraße mit einseitigem auf der östlichen Seite verlaufendem Geh- und Radweg, während die Stichstraße als Wirtschaftsweg in einer Breite von 3 m ausgebaut ist.

Bis zum Ende der Parzellen 115 und 33 ist das Gebiet im Trennsystem an das gemeindl. Kanalnetz und damit an die neue Zentralkläranlage der Gemeinde angeschlossen. Ferner sind die Verteilernetze für Strom- und Gas der VEW, sowie die öffentl. Wasserversorgung der SVS Stadtlohn-Vreden-Südlohn vorhanden.

Die gemeindliche Müllabfuhr entsorgt bereits heute die Siedlung.

Die Gesamterschließung ist damit vorhanden.

**e) Bau- und Bodendenkmale**

Bau- und Bodendenkmale sind im Satzungsbereich nicht vorhanden.

**f) Belastete Bereiche**

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Satzungsbereich nicht vorhanden.

Auszug aus der Rahmenkarte 6055, Maßstabe 1 : 2000

Mit Schreiben vom 15.06.1992 (Az.: 35.2.1 5302-1/92) hat der Regierungspräsident in Münster mitgeteilt, dass zu der vom Rat der Gemeinde Südlohn am 21.03.1991 beschlossenen und gem. § 11 (1) BauGB angezeigten Satzung gem. Artikel 2 § 4 Abs. 4 WoBauErlG für den Siedlungsbereich Ramsdorfer Straße im OT. Südlohn von der höheren Verwaltungsbehörde keine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB geltend gemacht wird.

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Vorstehende vom Rat der Gemeinde Südlohn am 21.03.1991 beschlossene Außenbereichssatzung geändert am 05.04.2000, wird hiermit gem. § 2 Abs. 4 der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (GV NW S. 224) in Verbindung mit § 4 der Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn vom 17.04.1991 öffentlich bekanntgemacht.

Es wird hiermit auf die Rechtsfolgen des § 4 (6) GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) hingewiesen, wonach die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen Satzungen und ortsrechtliche Bestimmungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung oder sonstige ortsrechtliche Bestimmung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Südlohn vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Südlohn, den 06.07.2000

(Beckmann)  
Bürgermeister