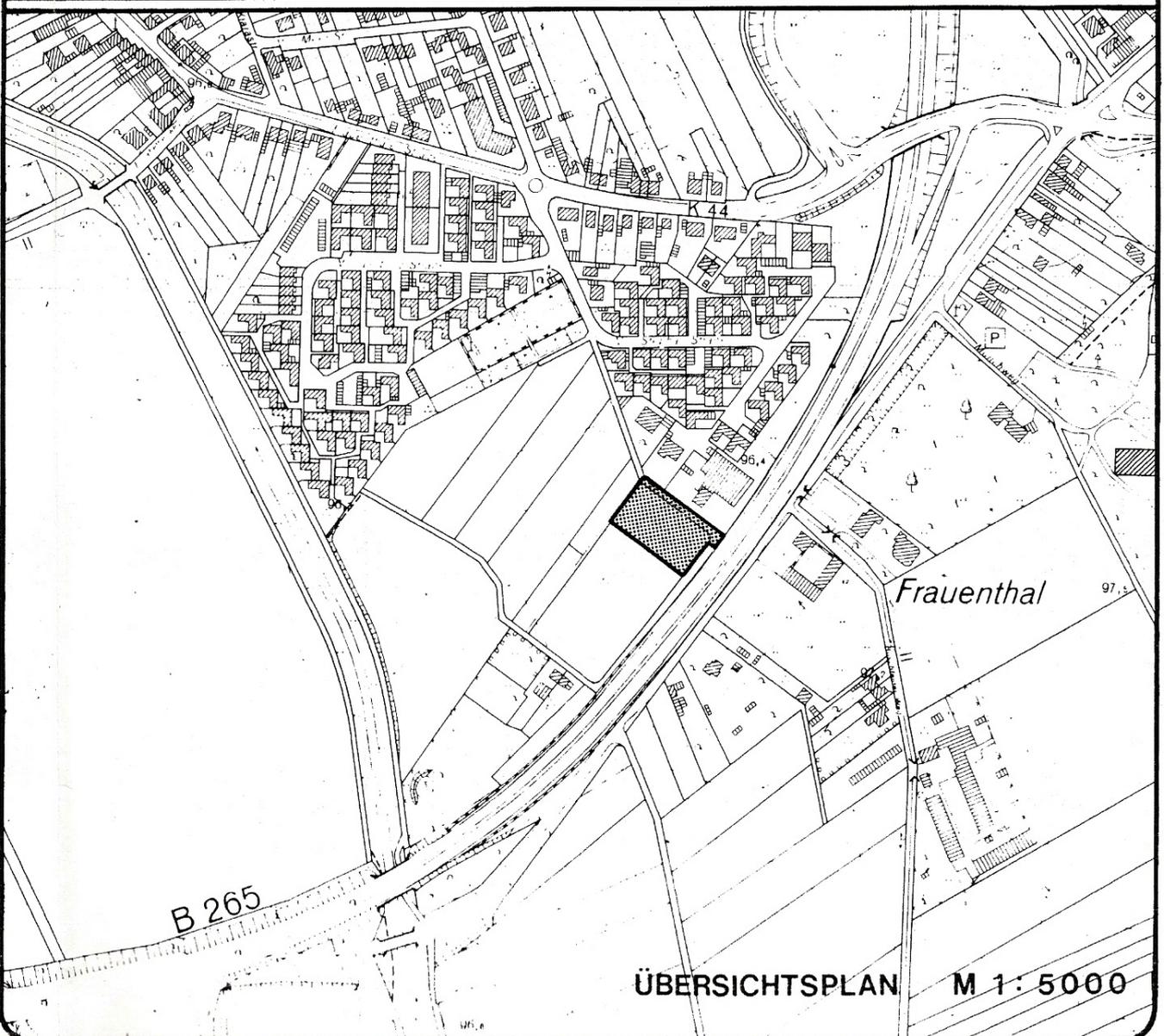


Satzungen

Erweiterte Abrundungssatzung Nr. 2 - Reinoldweg
Erftstadt-Blessem
Rechtskraft 28.10.2003

LEGENDE

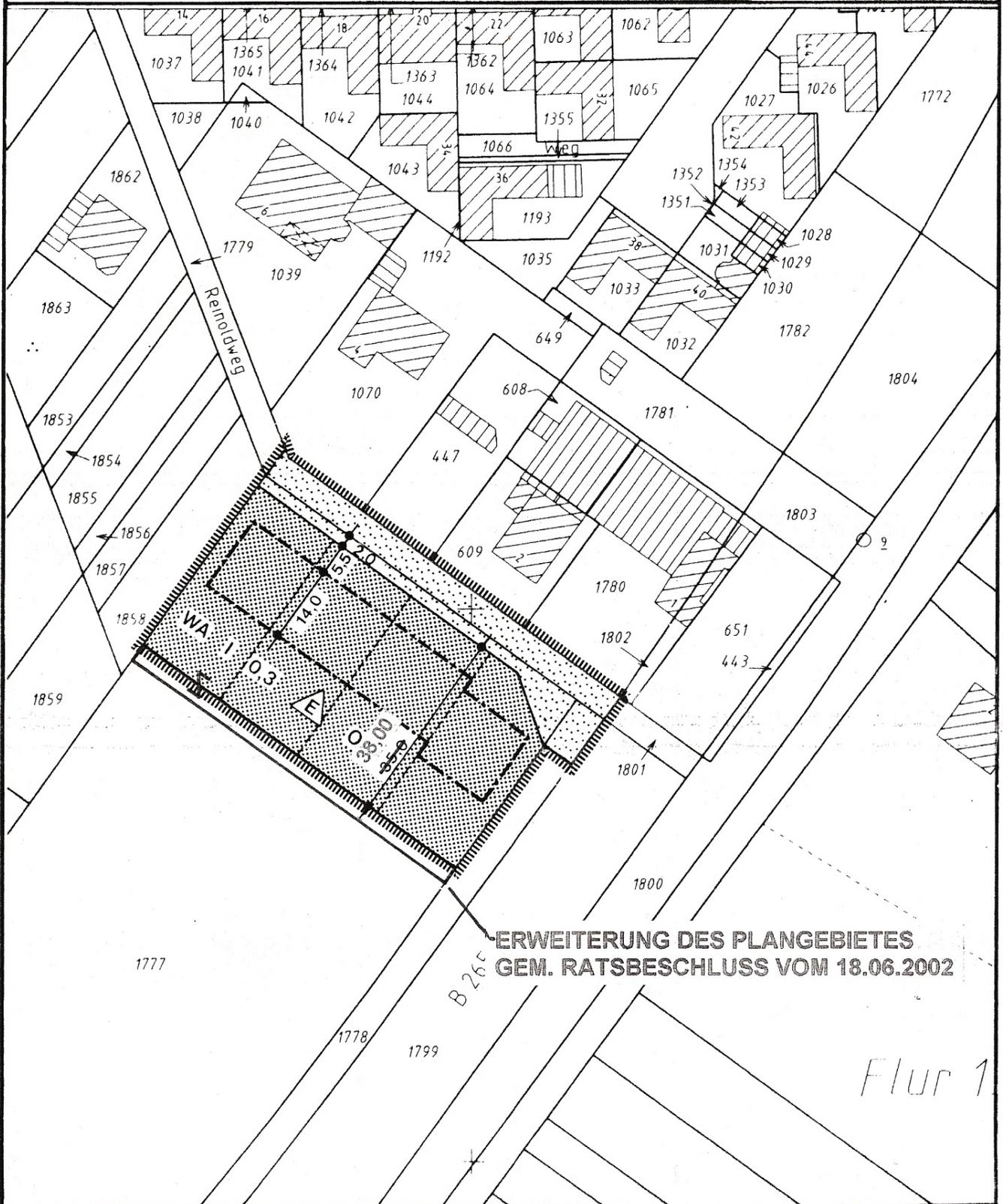
| | |
|---|-------|
| ALLGEMEINES WOHNGEBIET | WA |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | 0,3 |
| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | 1 |
| BAUGRENZE | --- |
| OFFENE BAUWEISE | G |
| NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG | △E |
| ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE | |
| VORGESCHLAGENER GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT | --- |
| GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | |



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister



ANLAGEPLAN DER ERWEITERTEN ABRUNDUNGSSATZUNG BLESSEM - REINOLDWEG

UMWELT- UND PLANUNGSAMT
ERFTSTADT, DEN

M 1:1000

SATZUNG

der Stadt Erftstadt über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blessem

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622), in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 17.12.1997 (GV NW S. 458) hat der Rat der Stadt Erftstadt am 18.06.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Blessem wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 um die Außenbereichsfläche erweitert, die in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt ist. Der Plan (Flurkartenausschnitt Maßstab 1: 1000) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen

Neben den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Anlageplan Maßstab 1:1.000) gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die unter § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht um mehr als 25% überschritten werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Firsthöhe (Oberste Begrenzung der Dachhaut) wird bei der festgesetzten eingeschossigen Bebauung auf 9,50 m.

Die max. Drenpelhöhe wird (Maß von Oberkante Fußboden DG bis Schnittpunkt Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut) auf 1.00 m und die max. Sockelhöhe (OK Erdgeschossfußboden) auf 0.50 m festgesetzt.

Die First- und Sockelhöhen-Festsetzungen beziehen sich auf die unmittelbar an

das Grundstück angrenzende Straße im Scheitel.

Staffelgeschosse sind gänzlich ausgeschlossen.

2. Versickerung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises erforderlich.

3. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind an Grundstücksgrenzen, die zur freien Landschaft grenzen, nur in einem Abstand von ~~3 m~~ 6 m zur Grundstücksgrenze und nur in Verbindung mit der unter § 3 Nr.1 festgesetzten Anpflanzung, die die Nebenanlage zur freien Landschaft abschirmt, zulässig.

(Änderung nach der Offenlage siehe auch Seite 6.)

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Hausgärten, die an die freie Landschaft grenzen, sind ausschließlich Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zulässig.

5. Gestaltung der Haus- und Vorgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie optisch durch mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Pergolen (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) oder durch Laubhecken (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgeschirmt werden.

6. Bodenbefestigungen

Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Private Bodenbefestigungen wie Hauseingänge, Terrassen, Stellplätze und deren Zufahrten

sowie Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden sondern sind mit Hilfe von teildurchlässigen Materialien wie breittufigem Pflaster (Fugenbreite mind. 1,5 cm), Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets ist als Ortsrandeingrünung ein ~~3-4~~ 6 m breiter Streifen durchgehend mit heimischen Gehölzen (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB zu bepflanzen. Die Ortsrandeingrünung ist durch einen Zaun dauerhaft von den Hausgärten abzugrenzen.

(Änderung nach der Offenlage siehe auch Seite 6.)

8. Fläche zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Außerhalb des Plangebiets wird eine 665 qm große Ausgleichsfläche durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich in Wertstufe 5 des Adam/Nohl/Valentin-Verfahrens auf von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Flächen nach § 9 (1) Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB als Fläche zum Ausgleich festgesetzt.

Die 536 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 zugeordnet. Die 129 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen werden den Grundstücken gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zugeordnet.

§ 3

Hinweise und Empfehlungen

1. Hinweise

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf / Kampfgebiet.

Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Werden jedoch im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt, ist eine Tiefensondierung zu empfehlen.

In diesem Fall ist zwecks Abstimmung der Vorgehensweise Kontakt mit der Bezirksregierung Köln - Dezernat 22 - aufzunehmen.

Die Abrundungssatzung liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung

(Stand: 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B.

2. Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen,

- * die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden,
- * die Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen,
- * nur heimische Arten (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der Gem. Kiefer (*Pinus silvestris*) und der Eibe (*Taxus baccata*) zu verzichten und
- * Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfstadt in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blessem im Bereich des Reinholweges gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung liegt gem. § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), spätestens mit Wirkungsamwerden dieser Bekanntmachung im Rathaus E.- Liblar, Holzdam 10, 3. Etage, Zimmer 326, zu jedermann Einsicht während der Sprechzeiten

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| Montag und Donnerstag | von 8.00 bis 12.00 Uhr, |
| Montagnachmittag | von 14.00 bis 16.00 Uhr, |
| Donnerstagnachmittag | von 14.00 bis 17.00 Uhr |
| sowie | |
| nach telefonischer Vereinbarung. | |

Hinweise:

I. Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB)

Eine Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres (Verfahrens- und Formvorschriften) bzw. von sieben Jahren (Mängel und Abwägung) seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltendgemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

II. Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB)

1. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in

§ 39 BauGB (Vertrauensschaden)

§ 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme)

§ 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen)

§ 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung)

bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

2. Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird. Maßgebend ist der Ablauf des Kalenderjahres, in dem die unter II. 1. bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GV NW S. 245):

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden ist, die den Mangel ergibt

Erfstadt, den 22. 10. 2003


(Bürgermeister)

Änderungen nach der Offenlage (gem. Ratsbeschluss vom 18.06.2002):

In § 2 (Festsetzungen) ist unter Punkt 3 (Nebenanlagen und Garagen) der Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 m in 6 m zu ändern.

In § 2 (Festsetzungen) ist unter Punkt 7 (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) die Breite der Ortsrandeingrünung von 3 m in 6 m zu ändern und der Absatz durch folgenden Satz zu ergänzen:

Die Ortsrandeingrünung ist durch einen Zaun dauerhaft von den Hausgärten abzugrenzen.

V3 Eingrünung der Müllbehälter

Müllbehälter sind entweder in den Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrüntem Schränken aus Mauerwerk oder Holz oder hinter einer Hecke unterzubringen.

Pflanzliste für Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen:

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| Campsis radicans | Trompetenblume |
| Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Fallopia aubertii | Knöterich |
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |
| Lonicera carpinifolia | Geißblatt |
| Lonicera henryi | Immergrüne Heckenkirsche |
| Parthenocissus inserta | Fünfblättrige Jungfernrebe |
| Parthenocissus tricuspidata | Dreilappige Jungfernrebe |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

Pflanzliste für die Hecke zur Eingrünung der Müllbehälter:

| | |
|--------------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

V4 Nutzung des Niederschlagswassers

Die unbelasteten Dachflächenwässer sind zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden.

V5 Verkleinerung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die unter § 19 (4) Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 25% überschritten werden.

V6 Einfriedungen

Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind nur als Maschendraht- und Stahlgitterzaun oder als Hecke zulässig. Mauern und Sichtschutzwände sind auszuschließen.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren oder verminderbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet folgende Maßnahmen durchzuführen:

A1 Ortsrandeingrünung

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Wohnbebauung ist eine Ortsrandeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin nach §9 (1) Nr.25a BauGB festzusetzen¹. Sowohl aus ökologischen als auch aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten ist entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets ein 3 6 m breiter Streifen durchgehend mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste (s.u.) zu bepflanzen. Die Anlage von Gartenhäusern, Spielgeräten o.ä. Nebenanlagen ist in diesem 3 6 m breiten und insg. 204 408 qm großen Pflanzstreifen entlang der Plangebietsgrenzen auszuschließen. Zudem ist diese Pflanzfläche durch einen Zaun dauerhaft von den Hausgärten abzugrenzen. Ausdrücklich hingewiesen wird auf den § 64 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen, wonach es verboten ist, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.

Pflanzliste heimischer Arten:

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| <i>Amelanchier spec.</i> | Arten der Felsenbirne |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Buddleja davidii</i> | Sommerflieder |
| <i>Betula pendula</i> | Weißbirke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus mas</i> | Cornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | Geißblatt |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Pyrus communis</i> | Wildbirne |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Ribes rubrum sylvestre</i> | Rete Johannisbeere |
| <i>Ribes uva-crispa</i> | Stachelbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa rugosa</i> | Apfel-Rose |
| <i>Rosa multiflora</i> | Büschel-Rose |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Salix triandra</i> | Mandelweide |
| <i>Salix viminalis</i> | Korbweide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpurweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Ebersche |
| <i>Syringa vulgaris</i> | Flieder |

¹ Die Ortsrandeingrünung dient in erster Linie dem Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild durch die Wohnbebauung.

| | |
|----------------------------|------------------|
| Ulmus minor | Feldulme |
| Viburnum lantana | Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

Pflanzqualitäten und -abstände:

Gehölzflächen: Heister, 2 x verpflanzt, ab 150 cm Höhe, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m
Heister, 1 x v., ab 70 cm, Pflanzabstand 1 m x 1 m
Strauch, 2 x v., 60-100 cm, Pflanzabstand 1 m x 1 m
Strauch, 1 x v., ab 70 cm, Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m

A2 Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Die Bilanzierung im Bereich Biotop- und Artenschutz ergab einen Kompensationsbedarf² von 665 qm in Wertstufe 5 (davon 129 qm für den Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen und 536 qm für den Ausgleich der Eingriffe durch Wohnbebauung), der nur außerhalb des Plangebiets auf von der Stadt Erfstadt bereitgestellten Flächen umgesetzt werden kann

Dieser Ausgleich ist nach §9 (1) Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB als Fläche zum Ausgleich auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebiets festzusetzen. Die 536 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gem. Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Kostenersatzbeträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 zugeordnet. Die 129 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen werden den Grundstücken gem. Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zugeordnet.

A3 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist -vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde- nachweislich auf den jeweiligen Baugrundstücken über Belebtsbodenschichten und/oder in Muldenversickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

6. Zusammenfassung

Die Ergänzungssatzung im Süden von Erfstadt-Blessem lässt eine Versiegelung von max. 1.108 qm an Ackerbrache zu. Weitere erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der in Kapitel 4 entwickelten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Planungsfall nicht zu erwarten. Demnach beläuft sich der Kompensationsbedarf für die Eingriffe im Bereich Biotop- und Artenschutz nach ADAM, NOHL, VALENTIN (1986) auf 665 qm in Wertstufe 5, davon 129 qm für den Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen und 536 qm für den Ausgleich der Eingriffe durch Wohnbebauung.

Dieser Ausgleichsbedarf ist gemäß § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen. Wird sich im Rahmen der Abwägung für eine Vollkompensation entschieden, ist dieser

² Die Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken (siehe V2, V3, A1) dienen in erster Linie der Neugestaltung des Landschaftsbildes und der Eingriffsvermeidung und -verminderung auf den nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke.