

Satzungen

Abrundungssatzung Neustraße

Erftstadt-Gymnich

Rechtskraft 03.12.2002

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister



ANLAGEPLAN DER ERWEITERTEN ABRUNDUNGSSATZUNG

Gymnich - Neustraße -

UMWELT- UND PLANUNGSAMT
ERFTSTADT, DEN 13.11.2002

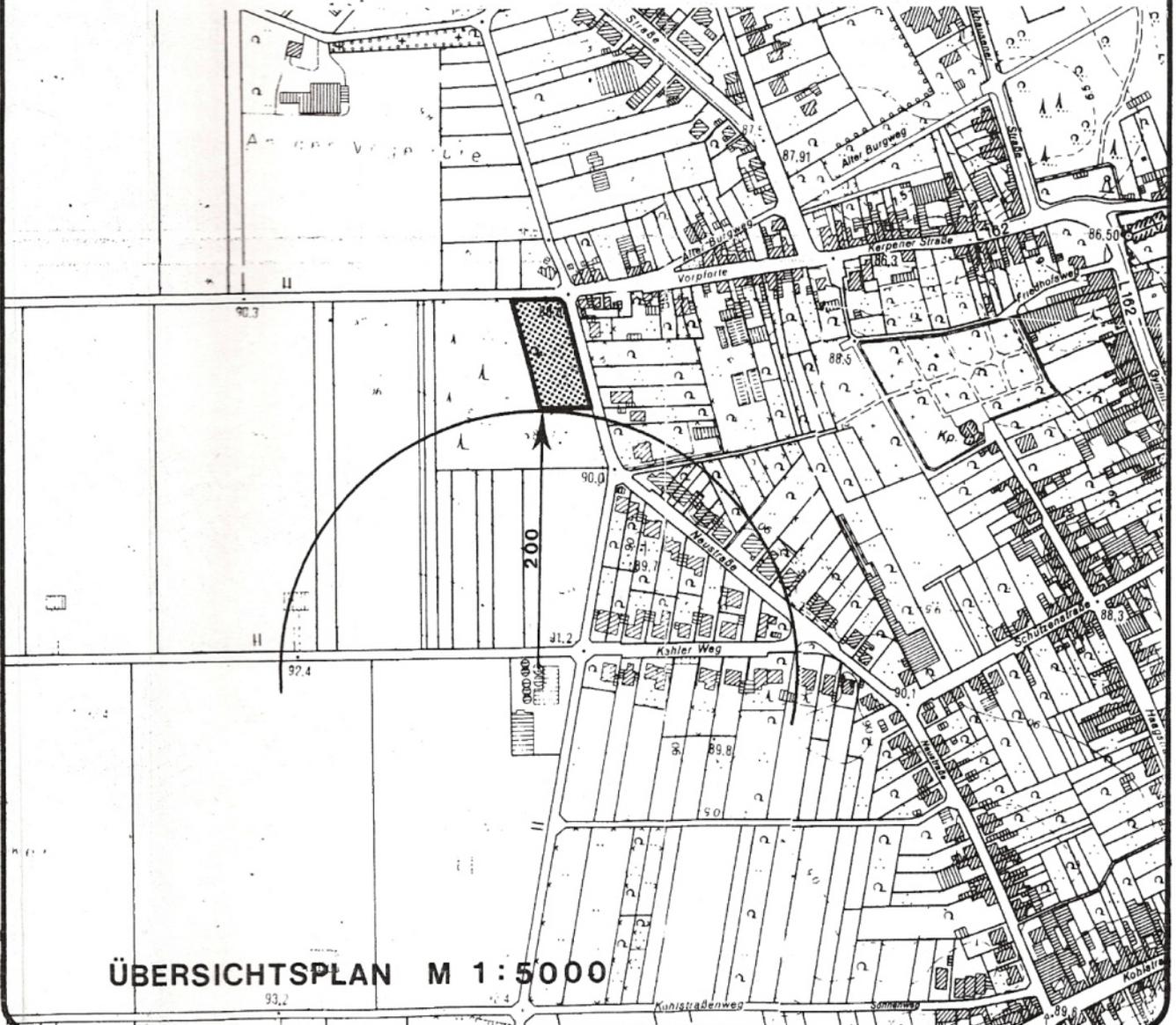
ERFTKREIS: DGK 5 (713 194)

LEGENDE

ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,3
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	I
BAUGRENZE	-----
OFFENE BAUWEISE	O
NUR EINZEL - ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	△ ED
VORGESCHLAGENER GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT	-----
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	▬



Änderungen nach der Offenlage gem. Ratsbeschluss vom 29.10.2002



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister



ANLAGEPLAN DER ERWEITERTEN ABRUNDUNGSSATZUNG GYMNICH – NEUSTR.

UMWELT- UND PLANUNGSAMT
ERFTSTADT, DEN

M 1:1000

SATZUNG

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

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 28.03.2000 (GV NW S. 245) hat der Rat der Stadt Erftstadt am 29.10.02. folgende Satzung beschlossen:

§1

Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Gymnich 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 8,50 m festgesetzt.

Die max. Drempelhöhe 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 ausgebaute 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 3,6 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 (Ratsbeschluss vom 29.10.2002) siehe 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 breitfugigem Pflaster (Fugenbreite mind. 1,5 cm), Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

~~Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist als Ortsrandeingrünung ein 3 m breiter Streifen und entlang der südlichen Grenze ein 5 m breiter Streifen durchgehend mit heimischen Gehölzen (Pflanzenliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB zu bepflanzen und von Nebenanlagen freizuhalten.~~

(Änderung nach der Offenlage (Ratsbeschluss vom 29.10.2002) siehe Seite 6)

8. Fläche zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Außerhalb des Plangebiets wird eine 540 664 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.

Diese Maßnahme dient dem Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung und wird 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.

(Änderung nach der Offenlage (Ratsbeschluss vom 29.10.2002) siehe Seite 6)

§ 3

Hinweise und Empfehlungen

1. Hinweise

~~Im Plangebiet gibt es Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und Abgrenzung eventuell erforderlicher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind auf Teilen des Plangebietes Testdetektionen / Testausgrabungen notwendig. Aus diesem Grund ist vor Beginn von Bauarbeiten der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen.~~

(Änderung nach der Offenlage (Ratsbeschluss vom 29.10.2002) siehe Seite 6)

Die Abrundungssatzung liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand: 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III A / 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 Erftstadt in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gymnich 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), zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), spätestens mit Wirkungsamwerden dieser Bekanntmachung im Rathaus E.- Liblar, Holzdam 10, 3. Etage, Zimmer 325, 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 12.11.2002


(Bürgermeister)

Änderung nach der Offenlage (Ratsbeschluss vom 29.10.2002):

Unter § 2 „Festsetzungen“ ist unter Punkt 3 „Nebenanlagen und Garagen“ der Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 m in 6 m zu ändern.

Unter § 2 „Festsetzungen“ ist der Absatz unter Punkt 7 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ durch folgenden Text zu ersetzen:

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets ist als Ortsrandeingrünung jeweils ein 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 und von Nebenanlagen freizuhalten. Die Ortsrandeingrünung ist dauerhaft einzuzäunen.

Unter § 2 „Festsetzungen“ ist unter Punkt 8 „Fläche zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets“ die Größe der Ausgleichsfläche von 540 qm auf 664 qm zu ändern.

Unter § 3 „Hinweise und Empfehlungen“ ist der erste Absatz (Bombenblindgänger / Kampfmittel) durch folgenden Text zu ersetzen:

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder ergibt im unmittelbaren Baubereich kein Hinweis auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / 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.

4. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen in den Festsetzungen zu berücksichtigen:

V1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen

Bodenversiegelungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Notwendige Fuß- und Radwege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten und die Verkehrsflächen dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden sondern sind mit teildurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster (Fugenbreite mind. 1,5 cm), Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

V2 Gärtnerische Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Sowohl die rückwärtigen Gärten als auch die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

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 zur freien Landschaft hin 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 festzusetzen. Sowohl aus ökologischen als auch aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten¹ ist entlang der ~~Westgrenze ein 3 m breiter Streifen und entlang der Südgrenze ein 5 m breiter~~ West- und der Südgrenze zur freien Landschaft hin je ein 6 m breiter Streifen durchgehend mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste (s.u.) zu bepflanzen. Die Anlage von Gartenhäusern, Spielgeräten o.ä. Nebenanlagen in diesen Pflanzstreifen entlang der Plangebietsgrenzen ist auszuschließen. Die Ortsrandeingrünung ist dauerhaft einzuzäunen, um einer Beeinträchtigungen durch eine direkte Einbeziehung dieser Pflanzflächen in die Hausgärten vorzubeugen.

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:

Amelanchier spec.	Arten der Felsenbirne
Acer campestre	Feldahorn
Buddleja davidii	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Cornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum sylvestre	Rote Johannisbeere

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

Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
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 1m 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 540 664 qm in Wertstufe 5 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 und den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gem. Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 zuzuordnen.

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.

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.