

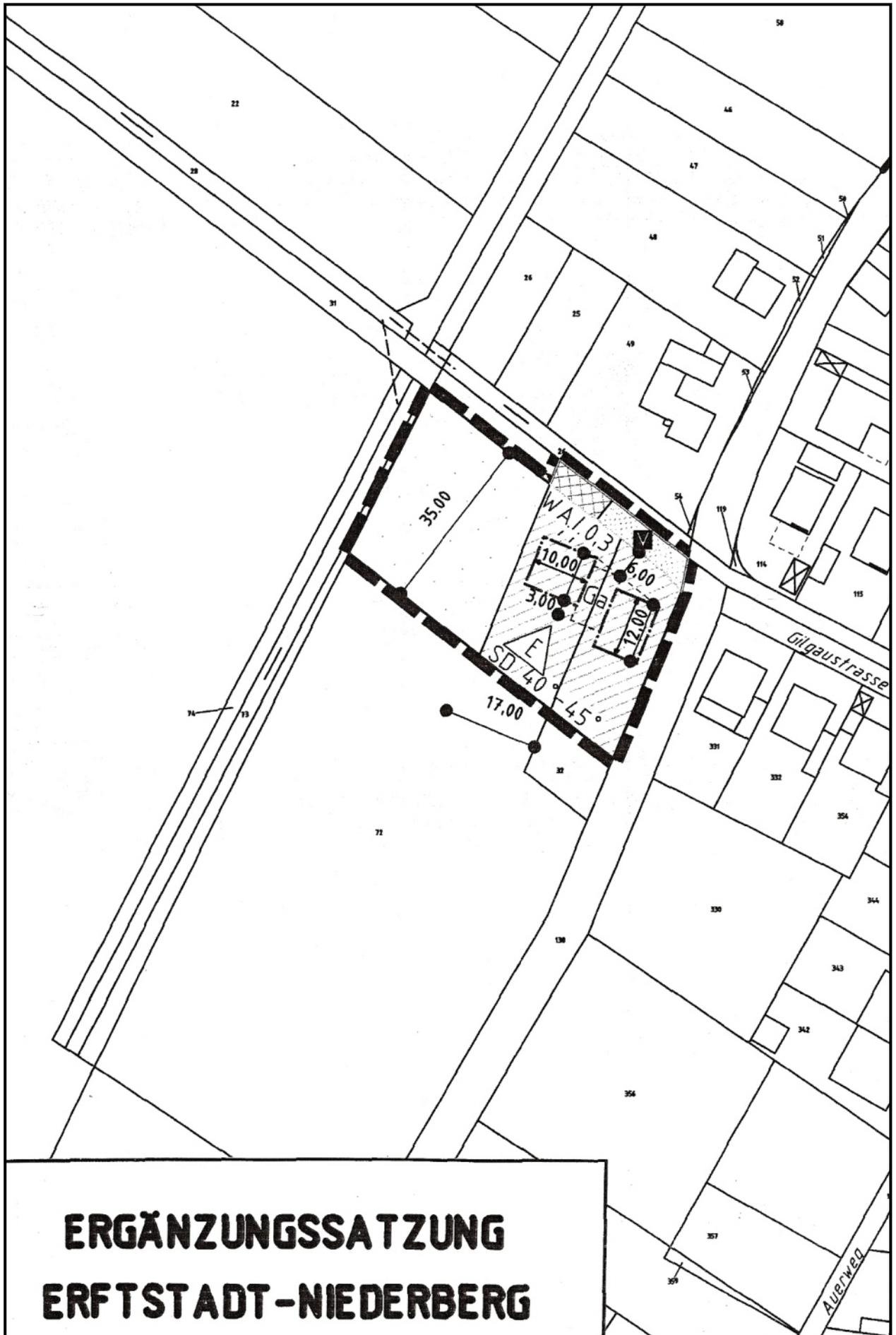
# Satzungen

Änderung Abgrenzungs- und  
Abrundungssatzung Gilgaustraße

Erftstadt-Niederberg

Rechtskraft 25.01.2000



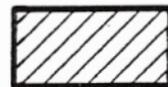


**ERGÄNZUNGSSATZUNG  
ERFTSTADT-NIEDERBERG**

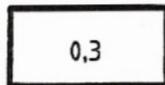
# ERGÄNZUNGSSATZUNG ERFTSTADT-NIEDERBERG

GEMARKUNG NIEDERBERG FLUR 7

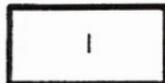
FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGB I.V. MIT §86 BAUNW



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



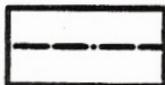
GRUNDFLÄCHENZAHL



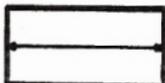
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS



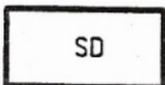
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



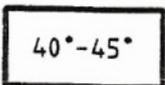
BAUGRENZEN



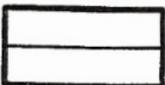
FIRSTRICHTUNG



SATTELDACH



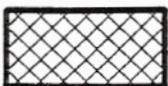
DACHNEIGUNG



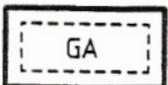
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE  
ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH



WIRTSCHAFTSWEG



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN  
FÜR GARAGEN UND CARPORTS



GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

# SATZUNG

## **der Stadt Erftstadt über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederberg**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBL. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBL. I S. 2902) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.98 (GV NW S. 687) 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 *25.01.2000* folgende Satzung beschlossen:

### **§1 Geltungsbereich**

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

### **§2 Festsetzungen**

Neben den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Anlageplan Maßstab 1:1000) gelten folgende textliche Festsetzungen:

#### **1. Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Zulässige Grundfläche**

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

##### **1.2 Höhe baulicher Anlagen**

Max. Firsthöhe (Oberste Begrenzung der Dachhaut) 9.00 m

Max. Drempehhöhe (Maß von Oberkante Fußboden DG bis Schnittpunkt Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut) 1.00 m

Max. Sockelhöhe (OK Erdgeschossfußboden) 0.30 m

Alle Höhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der an die Grundstücke angrenzenden Verkehrsflächen (OK Straße).

#### **2. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) müssen von den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 2.00 m einhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen und Einfriedungen.

#### **3. Garagen und Carports**

Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 4. **Einfriedungen**

Einfriedungen von Vorgärten sind nur in Form von Laubhecken bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig. Einfriedungen der Hausgärten sind bis zu einer Höhe von 1.50 m in Form von Laubecken, Holz- und Metallgitterzäunen zulässig. Sie sollen nicht, abgesehen von den Hecken, als geschlossene Wand ausgebildet werden.

Als Vorgarten wird die Fläche zwischen der unmittelbaren Erschließung und der Baugrenze bzw. Bauflucht sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen liegende Grundstücksfläche bestimmt.

#### 5. **Gestaltung der Haus- und Vorgärten**

Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter sind nur zulässig, wenn sie optisch durch mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Pergolen (Pflanzliste 2 des ökologischen Fachbeitrags in der Begründung) oder durch Laubhecken (Pflanzliste 3 des ökologischen Fachbeitrags in 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.

Der Wirtschaftsweg ist in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten und nicht weiter auszubauen.

#### 7. **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im Plangebiet vorhandene Hecken, Gebüsche und Bäume außerhalb der Baufenster sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In der Phase der Baudurchführung sind diese Gehölze außerhalb der Baufenster vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten. Die Gehölze außerhalb der Baufenster sind in die Neuanlage der Haus- bzw. Vorgärten zu integrieren.

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.

#### **Änderungen nach der Offenlage gemäß Ratsbeschluss vom 9.5.2000:**

##### **Hinweise**

1. Im Plangebiet sind humose Böden vorhanden. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hierbei sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu beachten.
2. Bei einer Bebauung sind vorhandene Drainageleitungen in den Hauptsammler umzuleiten. Der vorhandene Entwässerungsgraben ist ggf. zu verrohren.

### **Empfehlungen**

1. Es wird empfohlen die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden.
2. Aus ökologischen Gesichtspunkten wird empfohlen, in den Hausgärten nur heimische Gehölze (eine Auswahl gibt die Pflanzliste 1 des ökologischen Fachbeitrages in der Begründung) zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelgehölzen mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer (*Pinus silvestris*) und der Eibe (*Taxus baccata*) zu verzichten.

### **§3**

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der im Ökologischen Fachbeitrag (siehe Begründung) ermittelte und in die Abwägung eingestellte Ausgleich nach §1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG besteht in einer Teilbepflanzung der sich südlich an das Plangebiet anschließenden Spielwiese außerhalb des Plangebiets. Die erstattungsfähigen Kosten (Flächenerwerb, Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) für diese Ausgleichsmaßnahme werden auf die nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit Hilfe eines Städtebaulichen Vertrages nach §11 BauGB verteilt.

### **§4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Erftstadt, den 01.02.2000

  
(Bürgermeister)

## V2 Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im sind rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen hinter dem Haus lückenlos mit Hecken von mind. 1,50 m Höhe zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite der Hecken muß jeweils mind. 1,50 m betragen. Es sind heimische Gehölze gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche im Scheitel nur in Verbindung mit Hecken, die den Zaun in der Höhe um mind. 0,20 m überragen, gestattet. Zwischen Nachbargrundstücken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, jedoch nur in Verbindung mit Laubhecken auf beiden Seiten des Zaunes (Pflanzliste 1), die den Zaun in der Höhe um mind. 0,20 m überragen.

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

Müllbehälter sind entweder in den Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen (Pflanzliste 2) begrünter Schränken aus Mauerwerk oder Holz oder hinter einer Hecke (Pflanzliste 3) unterzubringen.

### Pflanzliste 1:

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
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

Pflanzliste 2:

Aristolochia macrophylla  
Campsis radicans  
Celastrus orbiculatus  
Clematis vitalba  
Fallopia aubertii  
Hedera helix  
Hydrangea petiolaris  
Lonicera carpinifolia  
Lonicera henryi  
Parthenocissus inserta  
Parthenocissus tricuspidata  
Parthenocissus quinquefolia  
Wisteria sinensis

Pfeifenwinde  
Trompetenblume  
Baumwürger  
Waldrebe  
Knöterich  
Efeu  
Kletter-Hortensie  
Geißblatt  
Immergrüne Heckenkirsche  
Fünfblättrige Jungfernebe  
Dreilappige Jungfernebe  
Wilder Wein  
Blauregen

Pflanzliste 3:

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare

Feldahorn  
Hainbuche  
Weißdorn  
Liguster

Pflanzqualitäten und -abstände:

Einzelstehende Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Gehölzflächen: Heister, 2 x v., ab 150 cm, 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

Bei notwendigen Pflegeschnitten ist der natürliche Wuchs der Gehölze zu berücksichtigen. Die Kappung von Bäumen ist nicht zulässig. Sämtliche Pflegemaßnahmen sind nur in der Zeit der Vegetationsruhe (1. September bis 28. Februar) durchzuführen.

Aus ökologischen Gesichtspunkten dürfen Nadelgehölze mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer (*Pinus silvestris*) und der Eibe (*Taxus baccata*) nicht gepflanzt werden.

### V3 Nutzung des Niederschlagswassers

Die unbelasteten Dachflächenwässer sind zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden.<sup>1</sup>

### V4 Erhalt vorhandener Gehölze

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets vorhandene Hecken, Gebüsche und Bäume außerhalb der Baufenster sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In der Phase der Baudurchführung sind diese Gehölze außerhalb der Baufenster vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist

<sup>1</sup> Auf weitere Maßnahmen im Bereich Schutzgut Boden und Wasser bzgl. der Niederschlagsversickerung wird aufgrund der Geringfügigkeit der Versiegelung (siehe auch V 1) und des dadurch vergrößerten Oberflächenabflusses durch 2 Einzelhäuser verzichtet. Auch geben die Größen der Grundstücke nicht den notwendigen Raum für eine Versickerungsmulde her.