

## **SATZUNG**

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Quadrath-Ichendorf vom ~~26.04.2012~~ **26.04.2012**

### **– Ergänzungssatzung „Nördl. Im Rauland“ –**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Kreisstadt Bergheim am **30.04.2012** folgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Gebietsabgrenzung**

Die Grenzen der Ergänzungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) sind in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt. Die Flächen sind mit einer gestrichelten Linie abgegrenzt. Der beigefügte Plan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

#### **Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für die einbezogenen Flächen (Teilflächen aus den Flurstücken 58, 84 und 85, Flur 2, Gemarkung Quadrath-Ichendorf) wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten

- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

werden für den Bereich der Satzung nicht zugelassen.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II beschränkt.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 begrenzt. Ein Überschreiten der GRZ ist ausgeschlossen. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,3 m und die Gebäudehöhe auf maximal 11,3 m festgesetzt.

##### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die geplante Bebauung ist ausschließlich in der offenen Bauweise (o) zulässig. Als Hausformen sind entsprechend den Zuordnungen in der Planzeichnung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

#### **4. Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Ergänzungssatzung umgrenzten Flächen für Nebenanlagen – Ga – zulässig.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.

#### **5. Eingriffs- und Ausgleichsregelung (gem. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB)**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1 a (2 und 3) BauGB für die Ergänzungssatzung anzuwenden.

#### **6. Anpflanzen einer Hecke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Entlang der westlichen Grenze des Satzungsgebietes ist eine Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter sind 3 Gehölze 60/100 cm (Auswahl: Hainbuche, Buche, Liguster) zu pflanzen.

#### **7. Versickerung des Niederschlagswassers (gem. § 51 a Landeswassergesetz)**

Die innerhalb des WA – Allgemeinen Wohngebietes anfallenden Niederschlagswässer sind auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

#### **8. Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **§ 3**

#### **Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme**

(gemäß § 34 Abs. 5 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 ist für das Satzungsgebiet auf den Flurstücken Flur 2, Flurstücke 84 und 85, Gemarkung Quadrath-Ichendorf zu leisten. Bei einem Ausgleichsdefizit von 3.788 Punkten ergibt sich bei einer Wertsteigerung von 4 (von Acker 2 auf Obstwiese und Feldgehölz 6) Punkten eine Ausgleichsfläche von 947 m<sup>2</sup>.

### **\*\*§ 4**

#### **Kennzeichnungen**

*Das gesamte Satzungsgebiet wird als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. In diesem Teilbereich befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck sind und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastungen des Baugrunds‘, der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ und der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.*

## § 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

***\*\*Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland teilt mit, dass südlich der im Satzungsgebiet ausgewiesenen Baufenster die via belgica verläuft. Es wird davon ausgegangen, dass die römische Straße in diesem Abschnitt im Bereich der heutigen Straße Im Rauland verläuft.***

***Sollten im unmittelbaren Einzugsbereich der Straße Erdeingriffe vorgesehen sein, dann muss diesbezüglich eine vorausgehende Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgen. Bezüglich der Bauflächen wird auf die §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.***

2. Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.

### **\*\*3. Grundwasser**

***Die RWE Power AG weist darauf hin, dass der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche angestanden hat und vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse abgesenkt worden ist. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlenbergbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen, sofern nicht Gegenmaßnahmen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund werden für die geplanten Wohnhäuser geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" für sinnvoll gehalten.***

### **4. Gasfernleitung**

***Im südlichen Teil der Straße „Im Rauland“ verläuft die Gasfernleitung L 018/000/000 der Thyssengas GmbH. Bei eventuellen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die Leitung zu berücksichtigen. Es wird auf das Merkblatt mit den Schutzanweisungen für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH hingewiesen.***

### **5. Kampfmittel**

***Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist daraufhin, dass ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) besteht. Es wird eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtortes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche empfohlen.***

***Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.***

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.