

Flur 7
Flur 15
An der Römerstraße
K 33
BZP = 68,13 ü.NN

M. 1:500

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLOM-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BRÜCHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de
30.08.2011

Satzung ^{**§ 4} _{Kennzeichnungen}

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Quadrath-Ichendorf vom 26.4.2012

- 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 20.8.12 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. 2 BauGB)

Für die einbezogenen Flächen (Teilflächen aus den Flurstücken 58, 84 und 85, Flur 2 Gemarkung Quadrath-Ichendorf) wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) 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. Alle Hausformen sind entsprechend den Zuordnungen in der Flächennutzung 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 abschließenden 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 Punkten (von Acker 2 auf Obstwiese und Feldgehölz 6) eine Ausgleichsfläche von 947 m².

**§ 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.

§ 4

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 Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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 Erdengriffe vorgesehen sein, dann muss diesbezüglich eine vorausgehende Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgen. Baugleich der Bauflächen auf die §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

**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 flumänen 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. Gasförmigkeit

Im südlichen Teil der Straße „im Rauland“ verläuft die Gasförmigkeit L 019/000/000 der Thyssengas GmbH. Bei eventuellen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die Leitung zu berücksichtigen. Es wird auf das Merkblatt mit den Schutzanweisungen für Gasförmigkeiten der Thyssengas GmbH hingewiesen.

5. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) besteht. Es wird eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts 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.

Verfahren

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung der Planunterlagen vom 08.07.2011 bis 19.08.2011 gegeben.

Kreisstadt Bergheim, den 23.08.2011 *U. P. ...*
-Bürgermeisterin

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 29.06.2011

Kreisstadt Bergheim, den 04.7.2011 *U. P. ...*
-Bürgermeisterin

Diese Satzung ist vom Rat der Kreisstadt Bergheim in der Sitzung am 30.11.2012 als Satzung beschlossen worden.

Kreisstadt Bergheim, den 01.02.2012 *U. P. ...*
-Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Mitteilung zur Einsichtnahme wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am 26.04.2012 öffentlich bekannt gemacht.

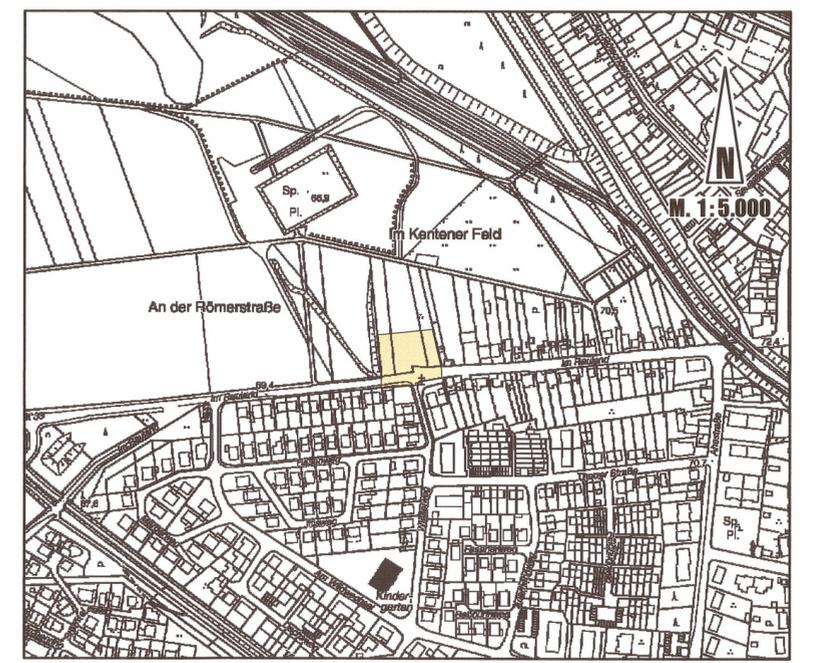
Kreisstadt Bergheim, den 30.04.2012 *U. P. ...*
-Bürgermeisterin

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts vom 24.12.2008 (BGBl. I. S. 3018).

Kreisstadt Bergheim

Ergänzungssatzung 'Nördl. im Rauland' nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Stadtteil Quadrath - Ichendorf



Erläuterungen

WA	Allgemeines Wohngebiet		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
O	offene Bauweise		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
E	Nur Einzelhäuser zulässig	Ga	Garagen
D	Nur Doppelhäuser zulässig		Straßenverkehrsfläche
	Baugrenze	P	öffentliche Parkplätze
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
max.H	maximal zulässige Gebäudehöhe		
BZP	Bezugspunkt		