

STADT HENNEF (SIEG)

Außenbereichssatzung AS 13.12 Hennef (Sieg) – Kümpel



Begründung

Rechtsplan gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch
(BauGB)



Stand: 10.12.2020

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Inhalt

1. Allgemeines	3
2. Planungsgegenstand	3
2.1 Anlass	3
2.2 Voraussetzungen	3
2.3 Lage	4
2.4 Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen.....	6
3.1 Landschaftsschutz	6
3.2 Sonstige Schutzgebiete	7
3.3 Vorhandene Flächennutzung	7
4. Planinhalt	9
4.1 Art der Bebauung:	11
4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3 Dachform/-neigung.....	12
4.4 Anzahl Wohneinheiten	12
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung	12
6. Eingriffsregelung	13
7. Hinweise	13
8. Verfahren	13
9. Rechtsgrundlagen	13
10. Anlagen	13

1. Allgemeines

Die Gemeinde kann gem. § 35 Abs. 6 BauGB eine Außenbereichssatzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, aufstellen. Durch diese Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. [...] Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Außenbereichssatzung ändert nichts an den Schutzgebietsfestsetzungen, hier vor allem am Landschaftsschutz. Die Flächen, die nach dem Landschaftsplan Nr. 9 „Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche“ unter Schutz stehen, bleiben weiterhin im Landschaftsschutz, auch wenn sie dann innerhalb der Außenbereichssatzung liegen. Daher ist es unabdingbar, im Baugenehmigungsverfahren jeweils die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

2. Planungsgegenstand

2.1 Anlass

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 25.03.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu erstellen, das die zukünftige Gestaltung der Dörfer und Weiler, die aufgrund ihres fehlenden Gewichtes im neuen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt werden können, untersucht. Das „Konzept für Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB in der Stadt Hennef“, Stand November 2017, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 beschlossen. In diesem Konzept werden die Weiler Hennefs analysiert, die sich städtebaulich für eine Außenbereichssatzung anbieten. Nach Abschluss des Flächennutzungsplan-Verfahrens werden nun nach diesem Konzept für diese Weiler sukzessive Satzungen aufgestellt.

2.2 Voraussetzungen

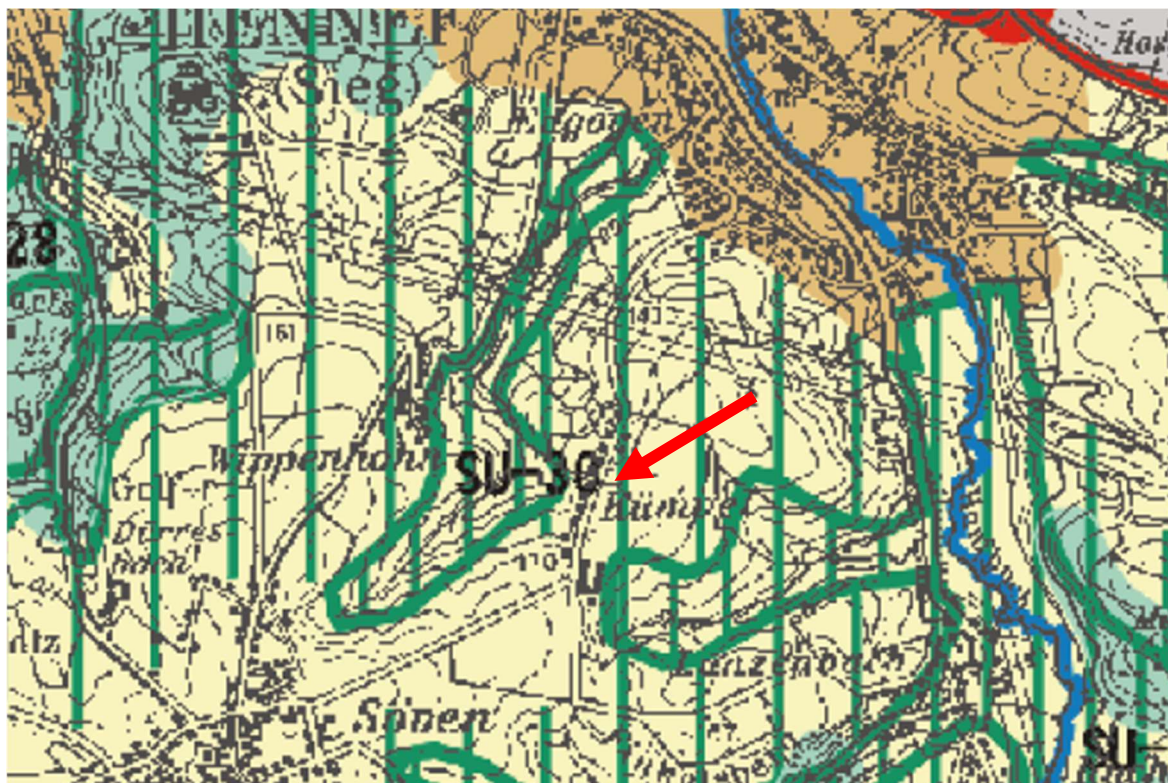
Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§ 35 Abs. 1 BauGB)	1 landwirtschaftlicher Hof mit Pferdehaltung (Offenstall mit Robusthaltung), nach der Liste der Landwirtschaftskammer NRW
mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	- keine Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung in den Außenbereich - Möglichkeit von Abwasserbeseitigung, Anschluss an das Straßennetz - weitere Steuerung im Baugenehmigungsverfahren
Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden	15 Wohnhäuser (46 Einwohner Stand Jan. 2019)

Gewerbliche Nutzung	1 Betrieb mit Handel von landwirtschaftlichen Produkten (Saatgut, Dünger, Pflanzenschutz, Futtermittel)
keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch die Satzung gem. § 35 Abs. 5 Nr. 2 BauGB	Zulässigkeit von Wohnvorhaben und kleineren Handwerksbetrieben wird erleichtert. Für UVP-pflichtige Vorhaben gilt weiterhin § 35 BauGB.
keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen, von Schutzgütern der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG, § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB	Die genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.
keine Planung, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären	nicht vorgesehen

2.3 Lage

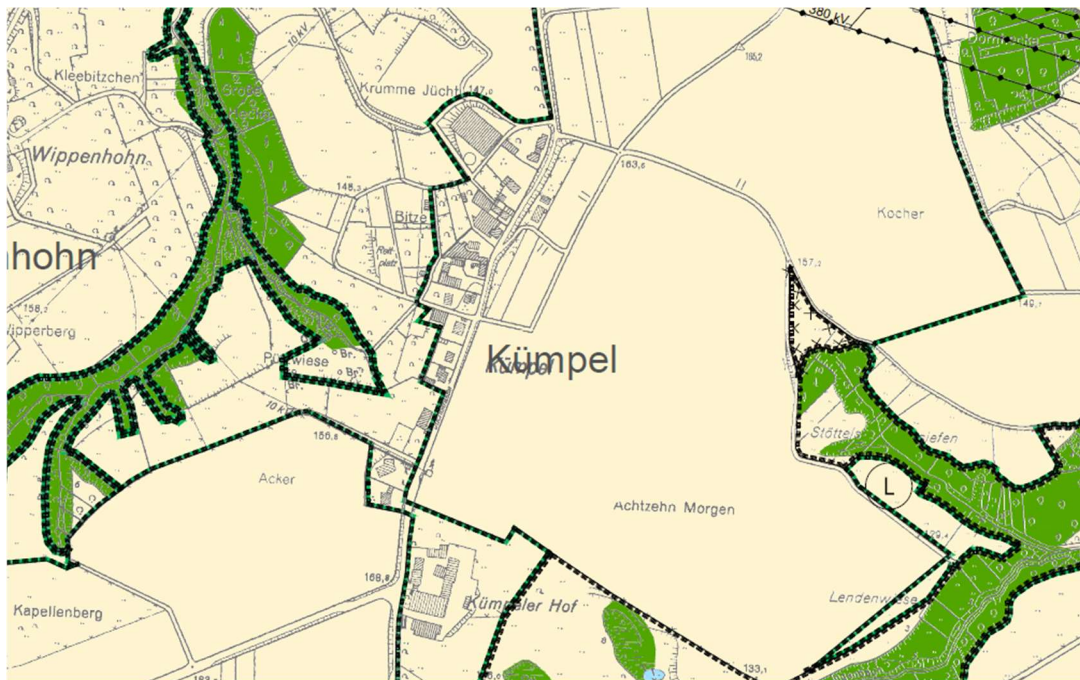
Der Regionalplan aus dem Jahr 2003 stellt für den nördlich angrenzenden Zentralort Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Kumpel selbst liegt einen Kilometer südlich. Für Kumpel ist „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Die Bachtäler in der Nähe werden laut Regionalplan von der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ überlagert.

Eine sehr gute Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches ist gegeben.



Auszug aus dem Regionalplan, Stand 2003

Der Flächennutzungsplan Neu der Stadt Hennef stellt den Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bestand der Wohngebäude des Ortsteils Kümpel mit Ausnahme des Kümpeler Hofes. Die genaue Abgrenzung ist in dem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich. Charakteristisch für Kümpel ist die Jülichstraße entlang derer sich die Bebauung entwickelt hat. Die Westseite der Jülichstraße weist eine nahezu geschlossene Randbebauung auf. Die gegenüberliegende Straßenseite ist geprägt durch eine teilweise mit größeren Gehölzen bewachsene Böschung. Diese Flächen werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Einzig die Flächen auf der Ostseite, auf denen bereits Hallen, Scheunen u.ä. bauliche Anlagen stehen, befinden sich innerhalb der Satzung.

Die Außenbereichssatzung AS 13.12 Hennef (Sieg) – Kümpel umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 34, das Flurstück 94, in der Gemarkung Geistingen, Flur 33, die Flurstücke 66tw., 21tw., 24tw., 25, 26, 27, 28, 29, 126, 122, 104, 33, 34, 35, 36, 121, 82/38, 81/37, 80/37, 83/38, 102, 66tw., 67tw., 73tw., 39, 101, 91, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 90, 44, 117, 116, 118, 111, 110, 109, 113, 85/46, 112, 107, 88/49, 108, 87/48, 72tw., 125, 124, 123, 77tw., 55, 56, 75tw., 60tw. und in der Gemarkung Söven, Flur 5, die Flurstücke 209, 210, 77tw., 78tw. Sie ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.



Luftbild 2016

3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

3.1 Landschaftsschutz

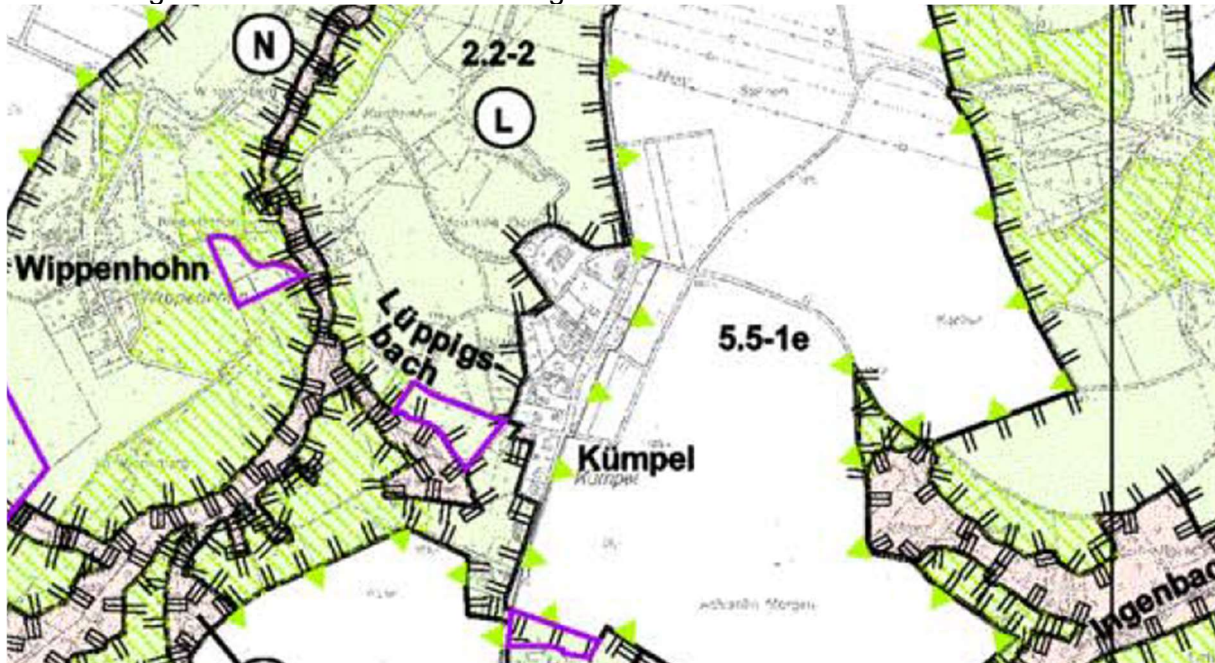


Bestandsaufnahme Grün

An Kumpel grenzt westlich das Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) “ des Rhein-Sieg-Kreises. Weiter westlich liegt ebenfalls das Naturschutzgebiet „Lüppigsbach“. Der überwiegende Teil der Bebauung sowie die östlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Westlich Kumpels ist nach dem Landschaftsplan 9 eine besonders geschützte Streuobstwiese (lila umrandet) festgesetzt, für die im Landschaftsplan spezielle Festsetzungen getroffen ist. Entlang des Naturschutzgebietes „Lüppigsbach“ ist nach dem Landschaftsplan als Ziel ein

Maßnahmenraum zur Anlage naturnaher Lebensräume (grüne Schraffur) festgelegt. Diese Flächen liegen weit außerhalb der Satzung.



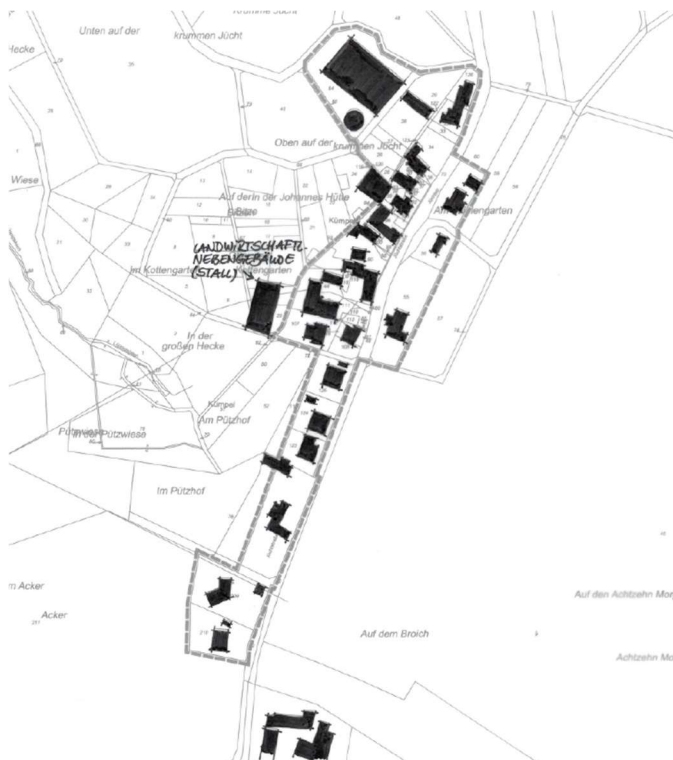
Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

3.2 Sonstige Schutzgebiete

FFH-Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3.3 Vorhandene Flächennutzung



Kümpel liegt zwischen dem Ortsteil Söven und Geistingen auf einem Hochplateau auf ~160m ü.NN. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die westlich gelegene Bachau des Lüppigsbaches sowie die durch Ackerbau genutzten Flächen. Nördlich verlaufen Hoch- und Höchstspannungsleitungen (220 kV-380 kV). Das Plangebiet umfasst den Ortsteil Kümpel („Niederkümpel“), beidseits der Ortsdurchfahrt „Jüchtstraße“. Der etwas abseits gelegene Kümpeler Hof bleibt als Splittersiedlung weiterhin außerhalb der Satzung. Die Bebauung orientiert sich entlang der Jüchtstraße, hier überwiegend auf der Westseite. Östlich der Jüchtstraße finden sich kaum Wohngebäude. Die landwirtschaftlichen Flächen (Acker) reichen bis an die Straße, weshalb der Geltungsbereich der Satzung diese Flächen nicht einbezieht.

Bei den vorhandenen Häusern handelt es sich überwiegend um max. zweigeschossige Gebäude mit geneigtem (Sattel-) Dach.

Die ursprünglich prägende landwirtschaftliche Nutzung in Kümpel ist mittlerweile überwiegend aufgegeben. Mitten im Dorf befindet sich ein Pferdehof („Ranch“). Zu dem Hof gehören auch die außerhalb der Satzung gelegenen Offenställe, Reitplatz, Paddocks und Weiden. Bis vor kurzem wurde der ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Kümpeler Hof noch landwirtschaftlich bewirtschaftet. Jetzt ist hier ein Handwerksbetrieb in den ehem. landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden untergebracht. Am nördlichen Dorfausgang befindet sich ein Gewerbebetrieb (Landhandel).



Gewerbliche Nutzung



Die Einheit von dörflicher Bebauung und landwirtschaftlich genutzter, freier Landschaft soll erhalten bleiben. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen die vorhandenen, ehemals bäuerlichen Hofstellen, in denen zwischenzeitlich der landwirtschaftliche Erwerb aufgegeben wurde, nachgenutzt und weiterentwickelt werden können. Diese ortsbildprägenden Gebäude wie Stallungen, Scheunen stehen derzeit teilweise leer und könnten zu Wohnen oder für Kleingewerbe-/Handwerksbetrieben, wie im Kümpeler Hof bereits geschehen, umgenutzt werden.



Ab der 1960er Jahre begann in Kümpel eine Abkehr von traditionellen zu neuen Bauformen. Es entstanden neue, überwiegend ein- bis maximal zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser.



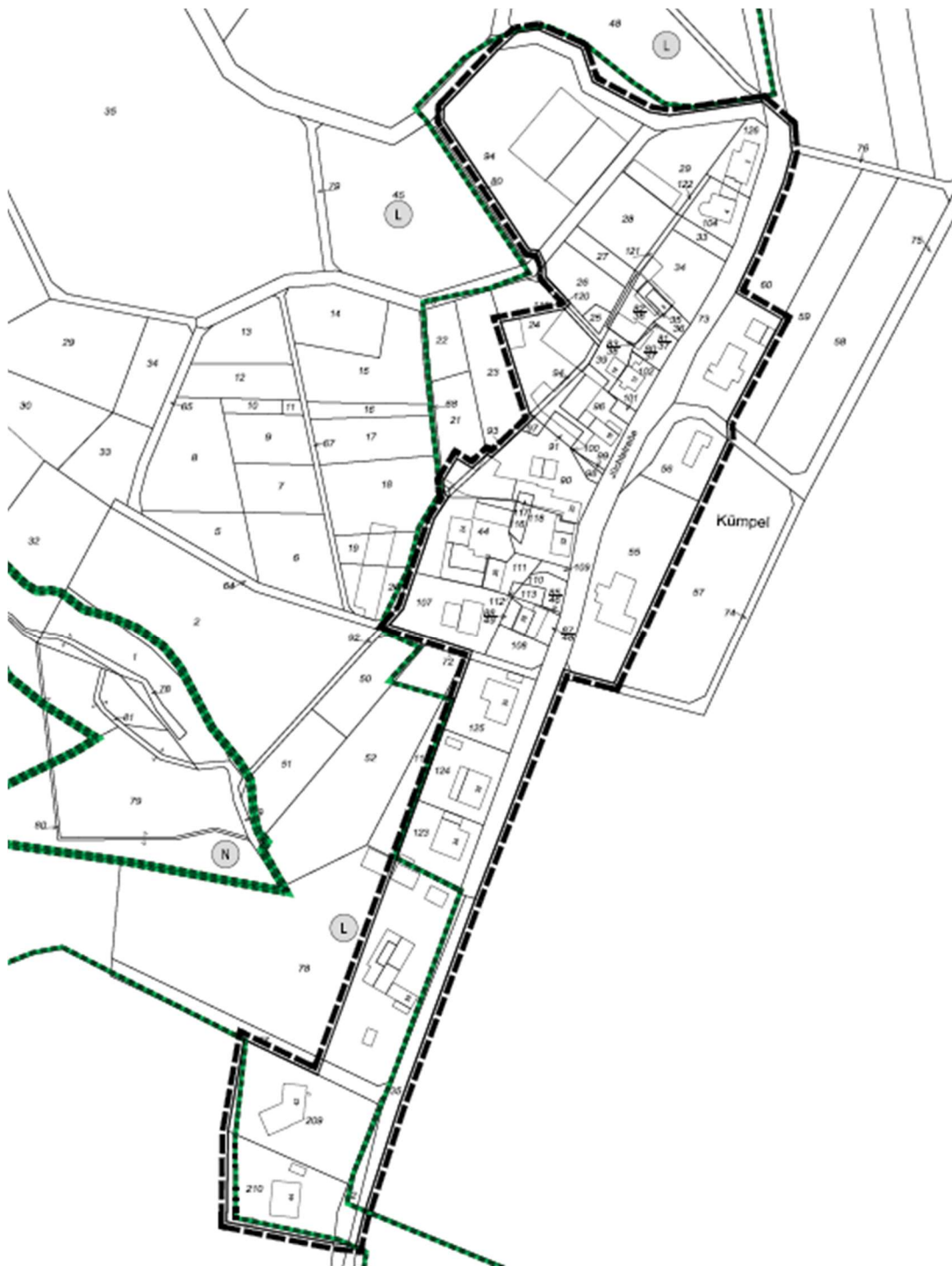
Neuere Wohnbebauung entlang der Jüchstraße (Westseite)



4. Planinhalt

Mit einer Zahl von 15 Wohngebäuden kann die Voraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bejaht werden. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist nicht erkennbar. Hinsichtlich der Vereinbarkeit einer Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.d § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB bestehen keine Bedenken. Zudem besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB. Zu beachten bleibt jedoch, dass die südwestlich vorhandene Bebauung von Kümpel in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, so dass hier bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des Landschaftsschutzgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde unabdingbar ist. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang, den § 35 Abs. 6 BauGB ausschließt. Die Untere Naturschutzbehörde erteilt zur Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Gebäuden jedoch ggf. ausnahmsweise die Erlaubnis für ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt. Die Außenbereichssatzung ist kein Instrument, eine Splittersiedlung in einer mit § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB nicht zu vereinbarenden Weise zu erweitern. Die Außenbereichssatzung ist nur auf bebaute Bereich anzuwenden und bietet nun Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Innerhalb der Satzung können die vorhandenen Baulücken einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Die Neubebauung ist analog der umliegenden Bebauung als Wohnbebauung (als Einfamilienhausbebauung) mit Nebengebäuden auszuführen. Bauvorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung unterliegen weiterhin den üblichen Prüfungskriterien nach § 35 BauGB. Dies bedeutet, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben §34 BauGB, der verlangt, dass sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben, nicht anwendbar ist. Da somit kaum Einfluss auf die Gebäudegestaltung genommen werden kann, wurden zusätzliche Festsetzungen zu grundlegenden Gestaltungsmerkmalen aufgenommen, um ein den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur traditionellen Dachform Satteldach. Eine einheitliche Dachlandschaft prägt den Ort entscheidend.



Plan: Außenbereichssatzung Kümpel

Innerhalb der Satzung können die vorhandenen Baulücken einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Die Neubebauung ist analog der umliegenden Bebauung als Wohnbebauung (als Einfamilienhausbebauung) mit Nebengebäuden geplant. Um Einfluss auf die Gebäudegestaltung zu nehmen, wurden zusätzliche Festsetzungen zu grundlegenden Gestaltungsmerkmalen aufgenommen, um ein den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu Dachform und Dachausrichtung. Eine einheitliche Dachlandschaft prägt den Ort entscheidend.

4.1 Art der Bebauung:



Vorhandene Baulücken (circa)

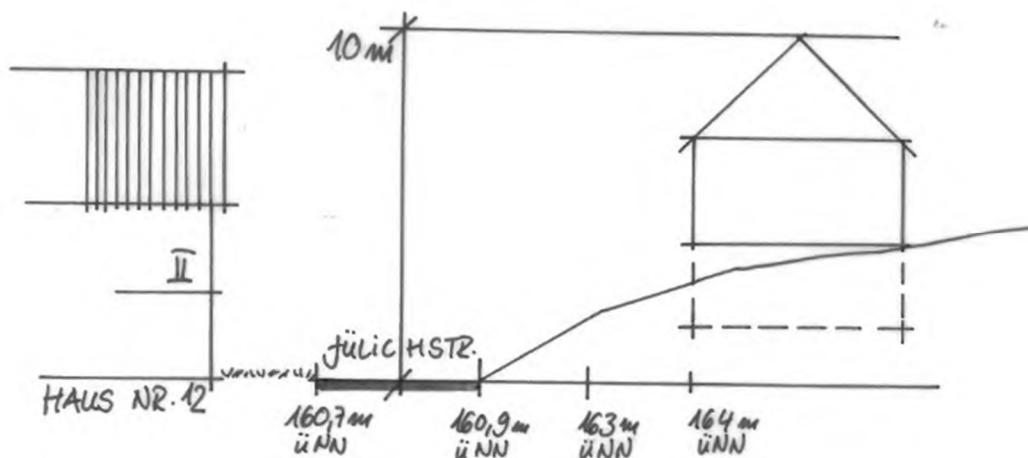
Die Satzung bezieht neben Wohnvorhaben auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, mit ein, um Nutzungsänderungen der ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofanlagen zu ermöglichen bzw. dem vorhandenen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen werden. Diese Möglichkeit wird aufgegriffen, um städtebaulichen Problemen vorzubeugen. Innerhalb der Satzungserweiterung werden maximal zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und sollen das Entstehen unmaßstäblicher Baukörper verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ im gesamten Satzungsgebiet von 0,4 entspricht dem Rahmen der vorhandenen, dörflichen Bebauung in Kümpel. Nach § 35 BauGB sind zulässige Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Gemäß § 19 Bau NVO kann die GFZ durch Nebenanlagen überschritten werden.

Da durch eine Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung kaum gesteuert werden kann, wird die Gebäudefirsthöhe festgesetzt. Prägend für das Ortsbild ist die Jülichstraße, die von einer teilweise über 3m hohen Böschung auf der Ostseite gefasst wird. Für neue Gebäude, die auf dieser Straßenseite oberhalb der Böschung errichtet werden, ist eine maximale Firsthöhe bezogen auf die Jülichstraße festgesetzt, damit diese nicht deutlich die gegenüberliegende Straßenseite überragen (siehe Skizze). Eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung neuer Wohnhäuser ist Ziel. Zu hoch wirkende und damit den dörflichen Charakter nicht entsprechende Gebäude werden somit ausgeschlossen. Die zulässige Firsthöhe liegt bei maximal 10m lotrecht gemessen vom Bezugspunkt der bestehenden Fahrbahnoberkante. Als Höhenreferenz dienen die zweigeschossigen Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite.



Der noch höhere Bereich der Böschung im nördlichen Teil der Jülichstraße, der zudem mit größeren Gehölzen bewachsen ist, liegt außerhalb des Geltungsbereiches, da er nicht baulich geprägt ist. Auch die nicht bebaute Ackerfläche im südlichen Teil der Jülichstraße, die auf der gegenüberliegenden Seite nur mit max. 1-geschossigen Wohnhäusern bebaut ist, ist außerhalb des Geltungsbereiches, so dass entlang der Jülichstraße mit dieser Höhenfestsetzung keine unterschiedlich Gebäudehöhen entstehen können.

4.3 Dachform/-neigung

Neue Baukörper sollen sich in Höhe und Dachform an die bestehende Bebauung in Kumpel orientieren. Die Dachform und –eindeckung spielt dabei als weit sichtbares Bauelement eine wesentliche Rolle. Die Dachneigung von 30°-45° als auch die Dacheindeckung ist der Umgebung angepasst. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich entlang der vorhandenen Erschließung. Ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild des Dorfes wird erreicht. Die ortstypische Dachlandschaft wird erhalten.

4.4 Anzahl Wohneinheiten

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der vorhandenen dörflichen Struktur durch eine ortsuntypische Verdichtung wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit wird auf 160m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250m² festgesetzt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Erschließungsanlagen ausreichend.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Kumpel ist über die Gemeindestraße „Jüchstraße“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der ÖPNV ist in Kumpel durch AST (Anrufsammeltaxi) sichergestellt. Geplante Bauvor-

haben sind nur genehmigungsfähig, wenn die Erschließung ausreichend gesichert ist. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. In diesem ist auch die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks, rechnerisch nachzuweisen. Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Es liegt zudem ein Regenwasserkanal. Nach DIN 1986 ist ein Überflutungsnachweis der öffentlichen Bereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Eine Ableitung des Regenwassers auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

6. Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung ist durch das BauGB für eine Außenbereichssatzung nicht vorgeschrieben.

7. Hinweise

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Berücksichtigung der Energieeffizienz bei Baumaßnahmen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom werden daher im Satzungsgebiet ausdrücklich begrüßt.

8. Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 20.11.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung AS 13.12 Hennef (Sieg) – Kumpel gefasst. Auf der Beschlussgrundlage des Ältestenrates der Stadt Hennef vom 09.03.2020 wurde festgelegt, unaufschiebbare Entscheidungen per Dringlichkeit zu entscheiden, da alle Ausschusssitzungen bis zu den Osterferien abzusagen sind, um bestehende Infektionsketten im Zuge der Corona-Pandemie zu unterbrechen. Die Dringlichkeitsentscheidung wurde am 01.04.2020 gefasst.

Die für den 17.03.2020 vorgesehene Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz wurde aufgrund dessen, wie im Übrigen auch alle weiteren, bis zu den Osterferien terminierten Ausschuss- und Ratssitzungen, abgesagt.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

10. Anlagen

- Abgrenzungsplan
- Textliche Festsetzungen