

## **„Verbundene Innenbereichssatzung“**

**gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) über die  
Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang  
bebauten Ortsteil Stotzheim vom 21.07.2011**

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 34 (4) – (6) BauGB vom 27.08.1997 in der derzeit geltenden Fassung vom 21.12.2006 wird nach Beschluss-fassung durch den Stadtrat am 21.12.2010 folgende Verbundene Innenbereichssatzung für den Ortsteil Stotzheim erlassen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Stotzheim umfasst alle Grundstücke, die innerhalb der eingetragenen Umgrenzungslinien in den beigefügten Satzungsplänen von Oktober 2010 liegen.
2. Die beigefügten Satzungspläne,
  - DIN A 4 schwarz-weiß
  - und
  - DIN A 2, M 1:4000 farbigsind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Sachlicher Geltungsbereich**

Gemäß § 34 (4) Satz 2 BauGB wird die Klarstellungssatzung nach Nr. 1 und die Ergänzungssatzung nach Nr. 3 als Innenbereichssatzung miteinander verbunden.

Die Verbundene Innenbereichssatzung legt Folgendes fest:

#### **Klarstellungssatzung (§ 34 (4) Nr. 1 BauGB)**

Die Klarstellungssatzung legt die nachweislich vorhandenen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Stotzheim deklaratorisch fest.

(Die Flächen im Wirkungsbereich der Klarstellungssatzung, die nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind, sind in beiliegenden Satzungsplänen grau/grün dargestellt).

## Ergänzungssatzung (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungssatzung bezieht einzelne Außenbereichsflächen (A 1 und A 2) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stotzheim ein, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

(Die Flächen im Wirkungsbereich der Ergänzungssatzung, die nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind, sind im beiliegenden Satzungsplan kariert/rot dargestellt).

## **§ 3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Ortsteil Stotzheim ist bis auf die o. g. Darstellungs- und Ergänzungsbereiche durch insgesamt 13 Bebauungspläne annähernd komplett überplant: BPL 102, 103 a, 103 b, 104, 106, 107, 107as, 108, 11, 12, 18, 19 und 1. Teiländerung des BPL 19.

Die Bebauungspläne entfalten weiterhin ihre Rechtskraft, so dass sie aus dem Wirkungsbereich dieser Verbundenen Innenbereichssatzung ausgeklammert sind. Die Bebauungspläne 108 sowie BPL 11 und BPL 12 reichen mit ihren Geltungsbereichen teilweise über die Umgrenzungslinie des im Zusammenhang bebauten Ortsteils hinaus; In diesen Bereichen setzen sie jedoch außenbereichstypische Nutzungen, wie Retentionsflächen (BPL 108) bzw. Ackerflächen (BPL 11 und BPL 12) fest, so dass diese Festsetzungen die Abgrenzung der Innenbereichsfestsetzung nach § 34 BauGB bestätigen.

## **§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB innerhalb des Wirkungsbereiches dieser Verbundenen Innenbereichssatzung richtet sich nach § 34 BauGB.

## **§ 5 Festsetzungen nach § 9 BauGB**

1. Gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB werden einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB geroffen.

1.1 Ergänzungsflächen A 1 und A 2

- a) Die Art der baulichen Nutzung wird mit Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- b) Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt.
- c) Es wird die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern für die Wohngebäude festgesetzt.

- d) Die Gebäude, ausschließlich zulässig mit gleich geneigtem Satteldach von max. 40° Dachneigung, sind traufständig zur Erschließungsstraße anzuordnen.
- e) Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.
- f) Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den seitlichen Grenzabständen der Wohngebäude zur Nachbargrenze zulässig.
- g) Die erschließungsseitige, vordere Bauflucht aller zukünftigen Wohngebäude liegt auf einer Baulinie im Abstand von 6,0 Meter zur vorhandenen Straßenbegrenzungslinie in der Ergänzungsfläche A 1, ebenso zur zukünftigen Straßenbegrenzungslinie in der Ergänzungsfläche A 2.
- h) Der Wirtschaftsweg südwärts der Berrenrather Straße ist im Bereich der Ergänzungsfläche A 2 auf der vorhandenen Parzellenbreite von 5,0 m nach Vorgaben der Stadt Hürth/Stadtwerke Hürth im Rahmen eines Erschließungsvertrages auszubauen.

## **§ 6**

### **Naturschutzrechtliche Regelungen**

1. Gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB ist die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1 a (2+3) BauGB nur für die Ergänzungssatzung (Ergänzungsbereiche A 1 und A 2) anzuwenden.
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden auf den Ergänzungsflächen A 1 und A 2 folgende Mindestmaßnahmen auf den Baugrundstücken zum ökologischen Ausgleich festgesetzt:
  - a) Auf den an den Außenbereich nach § 35 BauGB angrenzende Grundstücksflächen ist eine 5 m breite Ortsrandeingrünung durch eine Heckenbepflanzung mit heimischen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
  - b) Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstücks sind je 1 Baum und 3 Sträucher heimischer Arten auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
  - c) Befestigte Flächen wie Zufahrten, Terrassen, Hauszugänge, Stellplätze sind ausschließlich in Form regenwasserdurchlässiger Materialien zulässig.
  - d) Weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich ggf. aus der nach Nr. 1 anzuwendenden Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **§ 7 Landschaftsschutzgebiet (LG)**

Die rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiete werden nachrichtlich übernommen.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Die Verbundene Innenbereichssatzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **§ 9 Hinweise**

1. Planung und Ausbau des Wirtschaftswegs südlich der Berrenrather Straße (A2) werden vor einem Baugenehmigungsverfahren durch einen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zwischen den Baugrundstückseigentümern und der Stadt Hürth/Stadtwerke Hürth verbindlich geregelt im Sinne einer 100 %igen Kostenübernahme durch die nutznießenden Eigentümer.
2. Auf Grund der möglichen Existenz von Kampfmitteln wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf eine geophysikalische Untersuchung der zukünftigen Baugrundstücke empfohlen. Beim Auffinden von Kampfmittel/Bombenblindgängern während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
3. Die Grundstücke Gemarkung Stotzheim, Flur 1, Flurstücke 124, 53 und 54 (Klarstellungsbereich Am Steeg Nr. 3 bis 9) liegen im Randbereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche Hofanlage/Villenhof“ (BD BM 079), Veränderungen im Bereich dieser Fläche (Bebauung der Baulücke zwischen Am Steeg Nr. 5 und Nr. 9) setzen eine denkmalrechtliche Erlaubnis (§ 9 DSchG NW) voraus.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege, Nideggen, unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle zunächst unverändert zu belassen bis auf weitere Weisung des LVR-Amtes.

4. Innerhalb der im Satzungsbereich gemäß § 9 (5) Nr. 1 und (&) BauGB gekennzeichneten Flächen sind humose Böden vorzufinden. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen mindertragfähig. Die Tragfähigkeit des Bodens ist durch gezielte Untersuchungen nachzuweisen.

Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen (BauO NRW) zu beachten.

**Anlagen:**

- 1 - Satzungsplan DIN A 4 (schwarz/weiß ohne Maßstab)
- 2 - Satzungsplan DIN A 2, M 1:4000 (farbig)

Hürth, 21.07.2011

gez. Walther Boecker  
Bürgermeister