

**„Verbundenen Innenbereichssatzung“ nach  
§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)  
über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang  
bebauten Ortsteil Fischenich**

Aufgrund 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 24.06.2004 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat am 19.12.2006 folgende Verbundene Innenbereichssatzung für den Ortsteil Fischenich erlassen:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Fischenich umfasst die Grundstücke, die innerhalb der eingezeichneten Abgrenzungslinie der beigefügten Satzungspläne vom 31.10.2006 liegen.
2. Die beigefügten Satzungspläne,
  - DIN A 4 schwarz-weiß
  - und
  - M 1: 2500 farbigsind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Sachlicher Geltungsbereich**

1. Gemäß § 34 (4) Satz 2 BauGB wird die Klarstellungssatzung, Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung als Innenbereichssatzung miteinander verbunden.
2. Die Innenbereichssatzung legt folgendes fest:
  - 2.1 Klarstellungssatzung (§ 34 (4) Nr. 1 BauzGB)  
Die Klarstellungssatzung legt die nachweislich vorhandenen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Fischenich deklaratorisch fest.  
(Die Flächen im Wirkungsbereich der Klarstellungssatzung sind in beiliegenden Satzungsplänen grau/grün dargestellt).

## 2.2 Entwicklungssatzung (§ 34 (4) Nr. 2 BauGB)

Die Entwicklungssatzung legt den bisher im Außenbereich liegenden bebauten Bereich (B 1) als im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fischchenich fest, da diese Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist.

(Die Flächen im Wirkungsbereich der Entwicklungssatzung sind in beiliegenden Satzungsplänen kariert/blau dargestellt).

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

Die Ergänzungssatzung bezieht die einzelnen Außenbereichsflächen (A1 – A 4) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fischchenich ein, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

(Die Flächen im Wirkungsbereich der Ergänzungssatzung sind in beiliegenden Satzungsplänen punktiert/rot dargestellt).

## **§ 3**

### **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Die Wirkungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne 411 a und 415 b sind aus dem Wirkungsbereich dieser Verbundenen Innenbereichssatzung ausgeklammert.

## **§ 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 (1) BauGB**

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

#### 1.1 Ergänzungsfläche A 2

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 1 Vollgeschoss festgesetzt.
- b) Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m und die Firsthöhe max. 9,00 m ab der Bezugsebene Straßenoberkante der Vorgebirgsstraße betragen.

- c) Es wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern für die Wohngebäude festgesetzt.
- d) Pro Hauseinheit sind nicht mehr wie zwei Wohnungen zulässig.
- e) Es wird die geschlossene Bauweise für die in der seitlichen Abstandsfläche zulässigen Grenzgaragen festgesetzt.
- f) Die Verkehrsfläche der Vorgebirgsstraße ist durch eine Fahrbahnverbreiterung und um einen Gehweg auf der Nordseite auf insgesamt 7,75 m/9,45 m Breite auszubauen.

### 1.2 Ergänzungsfläche A 3

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.
- b) Es wird die offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

### 1.3 Entwicklungsfläche B 1

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

## § 6

### Naturschutzrechtliche Regelungen

1. Gemäß § 34 (5) Satz 3 BauGB ist die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1 a (2 + 3) BauGB für die Ergänzungssatzung (Ergänzungsflächen A 1 – A 4) anzuwenden.
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden auf den Ergänzungsflächen A 1 – A 4 folgende Mindestmaßnahmen zum ökologischen Ausgleich festgesetzt:
  - a) An den Außenbereich nach § 35 BauGB angrenzende Grundstücksflächen sind mit einer 5 m breiten Heckenbepflanzung mit heimischen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen zu versehen.
  - b) Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstückes sind je 1 Baum und 3 Sträucher heimischer Arten auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
  - c) Weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich ggf. aus der nach Abs. 1 anzuwendenden Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

## **§ 7 Kennzeichnungen ohne Normcharakter**

1. Die nicht beplanten Innenblockbereiche (waagerechte Schraffur) gehören zum Satzungsgebiet;  
wegen fehlender Erschließung und dem Erfordernis zur Aufstellung eines BPL sind jedoch keine Baugenehmigungen zu erteilen.
2. Die Ortsteilerweiterungen und Ortsrandarrondierungen (senkrechte Schraffur) gehören nicht zum Satzungsgebiet, da hier Erfordernisse für die Aufstellung von BPL bestehen.

## **§ 8 Landschaftsschutzgebiet (LG)**

1. Die rechtsverbindlich festgesetzten LG in Fischenich werden nachrichtlich übernommen.
2. Für die Baugrundstücke innerhalb der Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB gelten die Festsetzungen des LG nicht.

## **§ 9 Inkrafttreten**

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

Hürth, den 21.12.2006

Der Bürgermeister

Walther Boecker

### Anlagen:

- 1 - Satzungsplan vom 31.10.2006 (DIN A 4 – schwarz/weiß ohne Maßstab)
- 2 - Satzungsplan vom 31.10.2006 (farbig im Maßstab 1: 2 500)