

Stadt Nideggen
Außenbereichssatzung
gem. § 35 Abs. 6 BauGB



NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

Projekt	Stadt Nideggen – Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
Projektnummer	32129
Auftraggeber	Stadt Nideggen Zülpicher Str. 1 52385 Nideggen
Auftragnehmer	BKR Aachen, Noky & Simon Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241/47058-0 Fax: 0241/47058-15 Email: info@bkr-ac.de
Bearbeitung	Jens Müller, Stadtplaner AKNW
Stand	17. April 2023

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Erläuterungen	1
2.1 Zu § 1 – Gegenstand der Satzung	1
2.2 Zu § 2 – Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.3 Zu § 3 – Sachlicher Geltungsbereich	4
2.4 Zu § 4 – Nähere Bestimmungen	5
3. Hinweise und Empfehlungen	7
4. Rechtsgrundlagen	8
5. Satzungstext	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der langfristig gewachsenen Struktur der Stadt Nideggen gibt es innerhalb des Stadtgebiets zahlreiche bebaute Grundstücke außerhalb des Siedlungsbereichs im so genannten Außenbereich. Vorhaben in Form baulicher Änderungen oder Nutzungsänderungen im Außenbereich sind nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nutzungs- oder bauliche Änderungen an Gebäuden sind somit nur eingeschränkt möglich. Durch den Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB beabsichtigt die Stadt Nideggen, die Zulassungsvoraussetzungen zu modifizieren und damit die Zulässigkeit von Nutzungs- oder baulichen Änderungen zu erleichtern. Neues Baurecht wird durch eine Außenbereichssatzung nicht geschaffen; Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung bedürfen weiterhin einer Baugenehmigung, in der die sonstigen Bestimmungen des § 35 BauGB Anwendung finden. Der zuständigen Behörde wird durch die Satzung bei der Genehmigung von Vorhaben ein größerer Handlungsspielraum eröffnet.

Der Bereich der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (sog. 'Außenbereichssatzung') umfasst zwei Ortslagen im Stadtgebiet:

- den Weiler Klaus südwestlich von Schmidt und
- das Dorf Thuir nordwestlich von Berg.

Die Fläche der genannten Bereiche umfasst in der Summe etwa 2,8 ha.

Eine Außenbereichssatzung kann gem. § 35 Abs. 6 BauGB erlassen werden in nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägten Bereichen, in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Voraussetzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass die Satzung

- 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 BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Durch die Satzung wird ausschließlich bestehende Bebauung erfasst, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Satzungsebene ist nicht erforderlich. Abhängig von der Art des beantragten Vorhabens wird möglicherweise im Zuge der Baugenehmigung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig. Ist für geplante Vorhaben eine Befreiung vom Landschaftsschutz notwendig, ist u.U. der Landschaftsbeirat zu beteiligen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Entsprechend dem vereinfachten Verfahren wird für diese Satzung ein Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Erläuterungen

2.1 Zu § 1 – Gegenstand der Satzung

Die Außenbereichssatzung der Stadt Nideggen regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Satzungsbereichs. Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie der

Ausübung freier Berufe (siehe Abschnitt 2.3) dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann im Bereich der Satzung nicht entgegengehalten werden, "dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten [lassen]" (§ 35 Abs. 6 BauGB). Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung bedürfen weiterhin einer Baugenehmigung, sind jedoch analog zu den Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt. Es darf jedoch keine weitere Beeinträchtigung öffentlicher Belange neben den o.a. vorliegen. Eine weitere Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 bis 8 insbesondere vor, wenn das zu genehmigende Vorhaben

- den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
- die [...] Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete behalten innerhalb des Satzungsbereichs ihre Gültigkeit. Vorhaben bedürfen hinsichtlich des Landschaftsschutzes der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren. Abhängig von der Art geplanter Vorhaben besteht die Notwendigkeit zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. einer förmlichen Befreiung von Verboten und Geboten des Landschaftsplans. Hierzu wird auf die Hinweise in der Satzung zu den Umweltbelangen verwiesen.

2.2 Zu § 2 – Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst zwei Ortslagen im Stadtgebiet Nideggen:

- den Weiler Klaus südwestlich von Schmidt und
- das Dorf Thuir nordöstlich von Berg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Klaus

Der Weiler Klaus liegt im Südwesten des Stadtgebiets, etwa 2,5 km südwestlich von Schmidt oberhalb der Hänge des Schilsbachtals. Er umfasst vier Wohngebäude auf einer Fläche von etwa 0,4 ha. Die Gebäude liegen am Rande landwirtschaftlich genutzter, von Wald umgebenen Flächen. Die umgebenden Freiflächen werden nicht in den Satzungsbereich einbezogen, da zum einen kein städtebaulicher Zusammenhang ersichtlich ist und zudem eine landwirtschaftliche

Nutzung vorliegt. Eine Erweiterung des Siedlungsbereichs ist nicht vorgesehen. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht (mehr) vorhanden, insofern liegt auch keine landwirtschaftliche Prägung vor.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über ein Straßen-/Wegesystem, das überwiegend der Anbindung der landwirtschaftlich genutzten Flächen dient. Dieses bindet im Norden an die L 246 bzw. L 218 am westlichen Rand des Stadtteils Schmidt an. Der Siedlungsbereich ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Ein Anschluss an ein Kanalsystem besteht nicht. Abwässer werden in Sammelgruben aufgefangen und in regelmäßigen Abständen geleert.

Aufgrund der Anzahl der Gebäude und der klaren Abgrenzung des Bereichs durch die gemeinsame Lage an einem Abschnitt der erschließenden Straßen/Wege lässt sich feststellen, dass Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Bei der Freifläche zwischen den Gebäuden Klaus 5 und 7a handelt es sich um den Garten der Nutzungseinheit Klaus 7/7a.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist die Teilfläche als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ festgelegt. Im Regionalplanentwurf vom Dezember 2021 sind diese Festlegungen im Wesentlichen unverändert übernommen. Die Darstellung von Waldbereichen wurden ausgedehnt, der vorgesehene Satzungsbereich liegt jedoch weiterhin im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen liegt der Siedlungsbereich innerhalb der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, im Landschaftsplan 3 – Kreuzau/Nideggen innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets 2.2-1 ‚Hochfläche und Täler bei Schmidt‘.

Thuir

Das Dorf Thuir liegt im Nordosten des Stadtgebiets, etwa 3 km östlich des Stadtzentrums. Es ist umgeben von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und umfasst acht Wohngebäude, die z.T. Bestandteil landwirtschaftlicher Hofstellen sind oder waren, auf einer Fläche von etwa 1,7 ha. Thuir ist insofern zwar (noch) landwirtschaftlich geprägt, die Prägung überwiegt jedoch nicht, da nur noch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Haupterwerb vorhanden ist. Darüber hinaus wird in Teilen noch Pferdehaltung betrieben. Mehrere landwirtschaftliche Betriebe (im Haupterwerb) wurden zwischenzeitlich aufgegeben, laut Bauaktenrecherche wurden entsprechende Wirtschaftsgebäude umgenutzt oder abgebrochen. Im Süden des vorgesehenen Satzungsbereichs verläuft der Thuirbach. Die umgebenden Freiflächen werden nicht in den Satzungsbereich einbezogen, da zum einen kein städtebaulicher Zusammenhang ersichtlich ist und zudem eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt.

Die Erschließung erfolgt in 150 bis 200 m Entfernung von Westen über die Landesstraße 250 bzw. von Süden über die Kreisstraße 47. Am Kreuzungsbereich mit der K 47 liegen zwei weitere landwirtschaftliche Hofstellen, die sich vom Siedlungszusammenhang Thuir jedoch deutlich absetzen. Die Entfernung zu den ersten Gebäuden des Dorfs beträgt über 100 m. Thuir ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Ein Anschluss an ein Kanalsystem besteht wie beim Weiler Klaus nicht. Abwässer werden in Sammelgruben aufgefangen und in regelmäßigen Abständen geleert.

Aufgrund der Anzahl der Gebäude und der klaren Abgrenzung des Bereichs gegenüber dem umgebenden Freiraum lässt sich feststellen, dass Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist die Teilfläche als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der überlagernden Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ festgelegt. Im Regionalplanentwurf vom Dezember 2021 sind diese Festlegungen im Wesentlichen unverändert übernommen. Der Thuirbach (im weiteren Verlauf als Muldenauer Bach bezeichnet) wird als Fließgewässer festgelegt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen liegt Thuir innerhalb der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, im Landschaftsplan 1 – Vettweiß innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets 2.3-17 ‚Thuir‘.

2.3 Zu § 3 – Sachlicher Geltungsbereich

Zulässig innerhalb des Satzungsgebiets ist die Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben oder der Ausübung freier Berufe dienen und deren Nebenanlagen.

Innerhalb des Satzungsbereichs sollen vorhandene Nutzungen, die dem o.a. Spektrum dienen, die Möglichkeit zu moderaten Erweiterungen und Nutzungsänderungen gegeben werden. Die Neuerrichtung von Gebäuden auf bisher nicht genutzten Flächen ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Es soll lediglich ermöglicht werden, ein ursprünglich vorhandenes Gebäude, das in dieser Form nicht weiter genutzt werden kann (aufgrund von schadhafter Bausubstanz, Brand o.ä.), an gleicher Stelle unter Berücksichtigung der übrigen Vorgaben der Satzung zu ersetzen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind Außenbereichssatzungen auf Wohnzwecken dienende Vorhaben beschränkt, können aber auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, erweitert werden. Die Stadt Nideggen macht von dieser Möglichkeit Gebrauch. Eine gewerbliche (Teil-)Nutzung vorhandener Gebäude, insbesondere in Ergänzung der Wohnnutzung sollen durch die Satzung nicht ausgeschlossen werden. Durch die Beschränkung auf kleinere Betriebe kann eine übermäßige Zunahme bzw. eine Störung der angrenzenden Nutzung ausgeschlossen werden. Durch die Außenbereichssatzung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen, so dass eine Überprüfung des Ausmaßes und Störgrades einer möglichen gewerblichen Nutzung auf der Genehmigungsebene sichergestellt ist. Das Nutzungsspektrum wird um 'Gebäude und Räume für freie Berufe' (vgl. § 13 BauNVO) erweitert. Die Berufsausübung freiberuflich oder vergleichbar Tätiger wird seitens der Stadt Nideggen im Punkt der Zulässigkeit analog zu kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben eingeschätzt. Negative Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung durch freiberuflich Tätige (oder umgekehrt) sind aufgrund der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 4 'Nähere Bestimmungen'), der Lage und vorhandenen Anbindung nicht zu erwarten.

Auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist Rücksicht zu nehmen. Aufgrund der Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 haben landwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich auch im Satzungsbereich Vorrang vor den durch die Satzung berührten Nutzungen, da sie – wie alle gem. § 35 privilegierten und begünstigten Vorhaben – von der Satzung unberührt bleiben.

2.4 Zu § 4 – Nähere Bestimmungen

Zur Gewährleistung einer außenbereichsverträglichen Bebauung sind einzelne Festsetzungen in § 4 'Nähere Bestimmungen' getroffen. Diese beinhalten die Vorgabe, dass sich die Bebauung hinsichtlich Nutzungs- oder baulichen Änderungen in Ausmaß und Gestaltung in die Eigenart der Umgebung einfügen muss. Eine dem Außenbereich in ihrem Maß der baulichen Nutzung unangemessene Bebauung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse gewährleistet. Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis von Grundfläche von Wohngebäuden, Gebäuden kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Gebäuden, die der Ausübung freier Berufe dienen, zur Gesamtfläche des innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung liegenden Teils des Baugrundstücks an. Gebäude landwirtschaftlicher Betriebe – soweit nicht Wohnzwecken dienend – sind von der Beschränkung durch die festgesetzte GRZ ausdrücklich ausgenommen.

Die so berechneten Grundflächenzahlen der bestehenden Gebäude liegen überwiegend bei 0,1 oder aufgrund der Rundung darunter (siehe Abbildung 1). Da die Außenbereichssatzung nur eine Möglichkeit zu moderaten Erweiterungen und Nutzungsänderungen bieten soll, wird für diese Flächen eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Im Weiler Klaus ist ein Baugrundstück vorhanden, auf dem dieser Wert bereits ausgenutzt wurde. Hier sind jedoch bereits zwei Wohngebäude errichtet, so dass eine weitere Ausnutzung des Baugrundstücks nicht gewünscht ist.

In Thuir liegen die ermittelten Grundflächenzahlen von zwei Baugrundstücken bei 0,5 bzw. 0,3. Hierbei handelt es sich um vergleichsweise kleine Baugrundstücke, die bereits umfänglich bebaut sind. Die GRZ wird für diese Grundstücke auf die bestehenden Werte von 0,5 bzw. 0,3 festgesetzt. Eine weitere Verdichtung auf den Baugrundstücken ist nicht gewünscht.

Überschreitungen der Grundflächenzahl durch landwirtschaftliche Betriebsgebäude sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind zulässig.

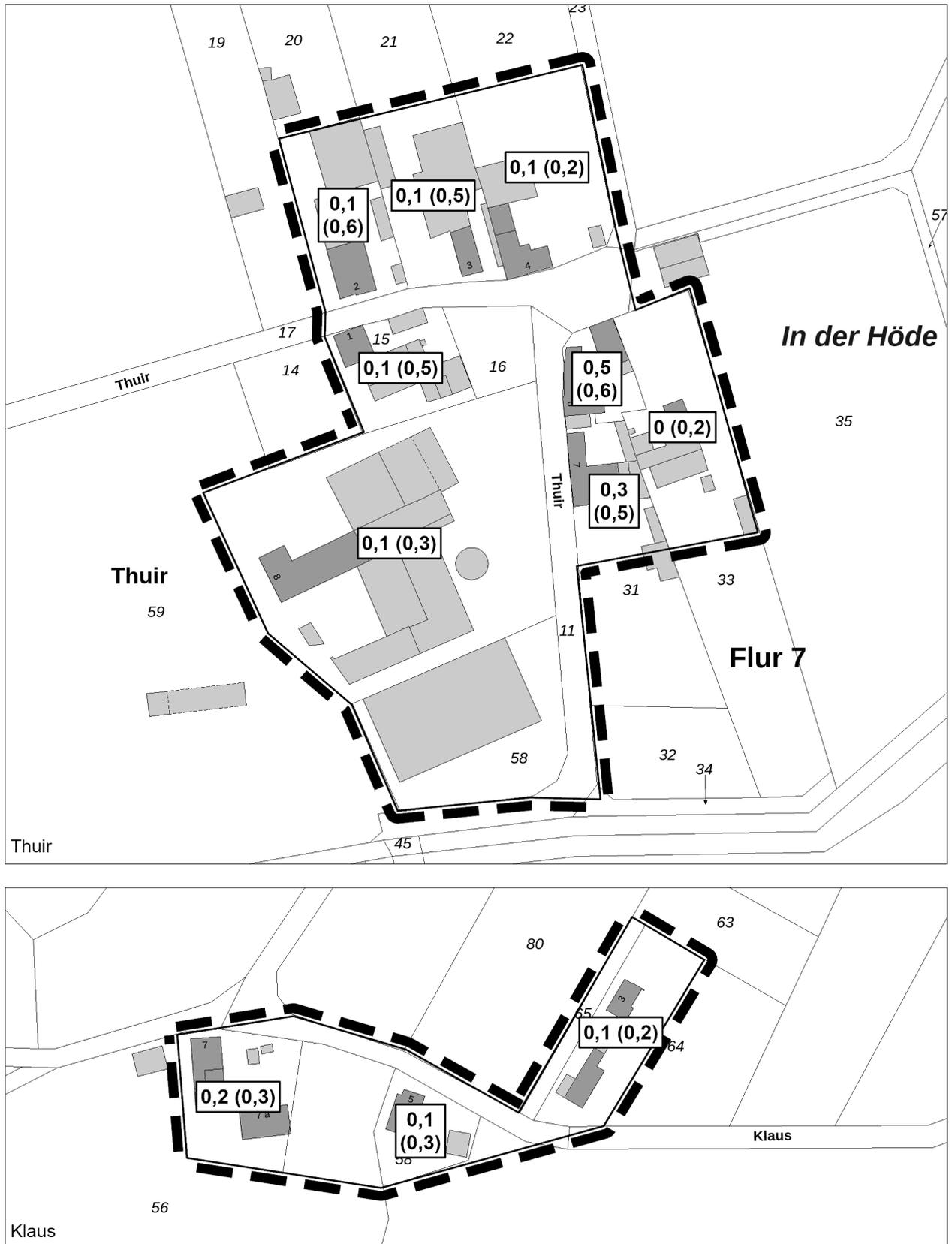


Abbildung 1 GRZ der bestehenden Wohngebäude, Stand 27.04.2022
 (in Klammern GRZ der gesamten Gebäude des Baugrundstücks)
 BKR Aachen auf Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Voraussetzung für Nutzungs- oder bauliche Änderungen ist ein Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen sowie ein Nachweis zur Entsorgung anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3. Hinweise und Empfehlungen

Umweltbelange

Für die mit dieser Außenbereichssatzung begründeten Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) Baugesetzbuch genannten Schutzgüter vor. Umweltbelange stehen der Aufstellung der Satzung daher nicht entgegen. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14-18 Bundesnaturschutzgesetz und der §§ 4-6 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauantragsteller im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Abhängig von der Art geplanter Vorhaben ist eine Befreiung von Verboten und Geboten der im Landschaftsplan ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete notwendig. Im Befreiungsverfahren ist, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren, der Landschaftsbeirat zu beteiligen.

Entwässerung

Die Teilflächen des Satzungsbereichs sind nicht an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers muss auf den Grundstücken durch Versickerung o.ä. Maßnahmen erfolgen. Im Bereich von Thuir kann darüber hinaus eine Einleitung in den Thuirbach erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechende Nachweise und Anträge im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den Teilflächen des Satzungsbereichs in Abwassersammelgruben gespeichert. Entsprechende Nachweise und Anträge sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Bau- und Bodendenkmale, archäologische Funde

Archäologische Bodenfunde und -befunde sowie Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit innerhalb des Satzungsbereichs sind weder bekannt noch können diese ausgeschlossen werden. Die Satzung enthält aus diesem Grund einen Hinweis auf die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz.

Kampfmittel

Es existieren keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Satzungsbereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Aus diesem Grunde sind Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden im Satzungstext enthalten.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

5. Satzungstext

§ 1 GEGENSTAND DER SATZUNG

Die Außenbereichssatzung der Stadt Nideggen regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 3 innerhalb des im § 2 beschriebenen Geltungsbereichs.

Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie der Ausübung freier Berufe dienenden Vorhaben kann im Geltungsbereich dieser Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Darstellungen des Landschaftsplans behalten innerhalb des Satzungsbereichs ihre Gültigkeit. Vorhaben bedürfen hinsichtlich des Landschaftsschutzes der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren (vgl. Hinweis Ziff. 1).

§ 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst zwei Teilflächen im Stadtgebiet Nideggen:

- den Weiler Klaus südwestlich von Schmidt (Flur 19, Gemarkung Schmidt) und
- das Dorf Thuir nordöstlich von Berg (Flur 7, Gemarkung Berg-Thuir).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Zulässig ist die Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben oder der Ausübung freier Berufe dienen und deren Nebenanlagen. Eine Neuerrichtung von Gebäuden ist nur als Ersatz für abgängige oder ehemalige Gebäude zulässig.

Auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist Rücksicht zu nehmen.

§ 4 NÄHERE BESTIMMUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Als nähere Bestimmungen werden festgeschrieben:

Die Bebauung darf nur innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung errichtet werden, der in der Planzeichnung dargestellt ist.

Die Bebauung muss sich in Ausmaß und Gestaltung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Die höchstzulässige Versiegelung im Satzungsbereich wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche von Wohngebäuden, Gebäuden kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Gebäuden, die der Ausübung freier Berufe dienen, je Quadratmeter des innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung liegenden Teils des Baugrundstücks zulässig sind. Gebäude landwirtschaftlicher Betriebe – soweit nicht Wohnzwecken dienend – sind von der Beschränkung durch die festgesetzte GRZ ausdrücklich ausgenommen.

Die Grundflächenzahl beträgt innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung 0,2. Abweichend gilt für das Flurstück 30, Flur 7, Gemarkung Berg-Thuir eine Grundflächenzahl von 0,5 und für den innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung liegenden Teil des Flurstücks 31, Flur 7, Gemarkung Berg-Thuir eine Grundflächenzahl von 0,3.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Voraussetzung für Nutzungs- oder bauliche Änderungen ist ein Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen sowie der Nachweis zur Entsorgung anfallenden Abwassers.

HINWEISE

- (1) Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Anwendung. Sie ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens gemäß BauO NRW. Abhängig von der Art geplanter Vorhaben ist eine Befreiung von Verboten und Geboten der im Landschaftsplan ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete notwendig. Im Befreiungsverfahren ist, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren, der Landschaftsbeirat zu beteiligen.
- (2) Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers muss auf den Grundstücken durch Versickerung o.ä. Maßnahmen erfolgen. Im Bereich von Thuir kann darüber hinaus eine Einleitung in den Thuirbach erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechende Nachweise und Anträge im Genehmigungsverfahren zu erbringen.
Das anfallende Schmutzwasser wird in den Teilflächen des Satzungsbereichs in Abwassersammelgruben gespeichert. Entsprechende Nachweise und Anträge sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen.
- (3) Im Satzungsbereich ist kein ortsfestes Bodendenkmal bekannt. Da im Gemeindegebiet Hinweise zu archäologischen Fundstellen von der Vorgeschichte bis zur Neuzeit vorliegen, sind archäologische Bodenfunde oder sonstige Befunde nicht auszuschließen. Bei einem Fund ist die Gemeinde sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- (4) Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz zu benachrichtigen.