

Original
- 2. Ausfertigung -



Gemeinde Waldfeucht

Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung "An der Flachsroth"

Ortslage Bocket

Satzung

über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Bocket -Ergänzungssatzung- "An der Flachsroth"

(Entwurf)

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat aufgrund § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW.) vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW.2023) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeteiles Bocket in der Gemeinde Waldfeucht werden gemäß den Darstellungen in der beigefügten Ortslagenkarte festgelegt. Die Ortslagenkarte (M 1:2000) einschließlich der darin eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sofern in dem in § 1 umschriebenen Gebiet Bebauungspläne nach § 30 Abs. 1 BauGB oder vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB in Kraft treten, werden diese Gebiete von dieser Ergänzungssatzung nicht erfaßt.

§ 3

Für den in das Gebiet nach § 34 Abs. 4 BauGB einbezogenen Bereich werden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.
Unberührt von den Bestimmungen dieser Satzung bleiben die Vorschriften über die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz des Landes NW (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV.NW.S. 190/SGV.NW.40) in der zur Zeit geltenden Fassung.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



© Gemeinde Waldfeucht - Bauverwaltung



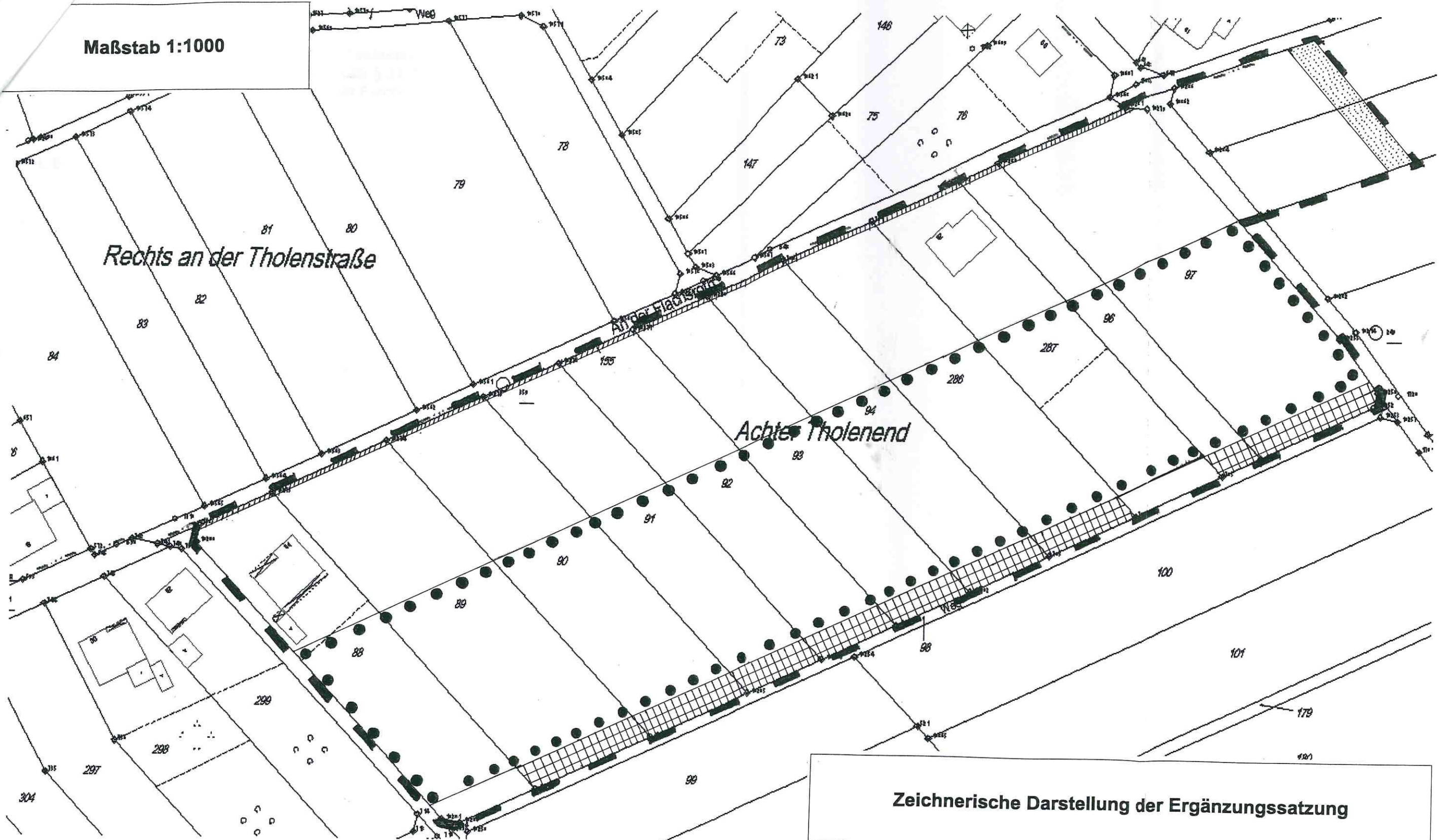
Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Maßstab 1:1000

Rechts an der Tholenstraße

Achter Tholenend

Zeichnerische Darstellung der Ergänzungssatzung

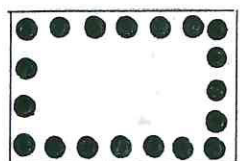


**Zeichnerische Festsetzungen
zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
für einen Bereich „An der Flachsroth“ in Bocket**

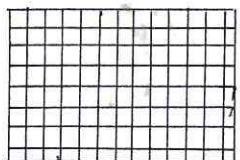
LEGENDE



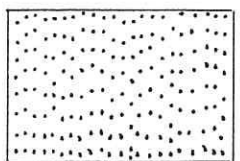
Geltungsbereich der Ergänzungssatzung



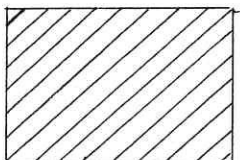
Flächen für landwirtschaftliche Nutzung und Pferdehaltung



Öffentliche Grünflächen mit ökologischen Maßnahmen



Grünflächen mit ökologischen Maßnahmen



Strassenfläche

Gemeinde Waldfeucht

Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung "An der Flachsroth"

Ortslage Bocket

Textliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzungen
zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
für einen Bereich "An der Flachsroth" in Bocket**

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Doppelhäuser sind zulässig. Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wonach für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig ist.

3. Pferdehaltung

Die Flächen anschließend an die Wohnbauflächen sind zusätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzung auch für private Pferdehaltung zugelassen. Diese Flächen dürfen wegen des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft zu maximal 15 % versiegelt werden (z.B. mit Unterständen).

Anlagen zum Lagern von Festmist sind mit einer dichten und wasserundurchlässigen Bodenplatte zu versehen. Zur Ableitung der Jauche ist die Bodenplatte seitlich einzufassen und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Gelände zu schützen. Da eine Ableitung der Jauche in den Schmutzwasserkanal nicht möglich ist, ist sie gesondert zu sammeln.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Ein hydrogeologisches Gutachten ist nach Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen nicht erforderlich.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird durch den Anschluss an das Kanalnetz sichergestellt, da die in § 51 a Abs. 1 LWG geforderte Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nicht möglich ist.

Dabei ist zu beachten dass das Plangebiet in Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Waldfeucht-Haaren liegt.

5. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Waldfeucht als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen (Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0; Fax 02425-9039-199) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Umweltbericht stellt die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dar und ist Bestandteil dieser Satzung.

Gemeinde Waldfeucht

Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung "An der Flachsroth"

Ortslage Bocket

Begründung

(Entwurf)

1. Grundlage

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 20.06.2006 beschlossen, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch die Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung "An der Flachsroth" aufzustellen.

2. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bocket an der Straße "An der Flachsroth".

3. Gegenwärtige Darstellung

Im Flächennutzungsplan ist das zu Ziffer 2 beschriebene Satzungsgebiet derzeit als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit geändert, wobei die beschriebenen Flächen in bebaubare Flächen umgewandelt werden sollen. Die an das Satzungsgebiet angrenzenden Bereiche in der Schulstraße und der Straße "An der Flachsroth" sind überwiegend mit Wohnhäusern bebaut und im Flächennutzungsplan als "gemischte Baufläche" (M) dargestellt.

4. Vorgesehene Darstellung

Die Art der Bebauung soll an das Dorfbild angepasst werden. In unmittelbarer Umgebung sind dies Einfamilienhäuser mit Garagen und ländlichen Gärten. Die Bauweise zeigt eingeschossig, bei einzelnen älteren Gebäuden aus zweigeschossig. Für die künftige Bebauung sollen auch Doppelhäuser zugelassen werden. Darüber hinaus sollen die Flächen anschließend an die geplanten Wohnbauflächen zusätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzung auch für Pferdehaltung zugelassen werden.

5. Ziel und Zweck der Planung

5.1 Anlaß der Planung

Durch die Ergänzungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Es wird ergänzend Wohnbaufläche geschaffen und die Ortslage abgerundet.

Gleichzeitig sollen die Flächen anschließend an die geplanten Wohnbauflächen zusätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzung auch für Pferdehaltung zugelassen werden.

5.2 Art und Maß der Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

5.3 Verkehrliche Maßnahmen

Das Satzungsgebiet liegt an einem ausgebauten Wirtschaftsweg. Verkehrliche Maßnahmen sind derzeit nicht geplant. Ein Ausbau des Wirtschaftsweges ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

5.4 Umweltbelange

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser beinhaltet die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden benannt.

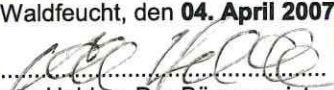
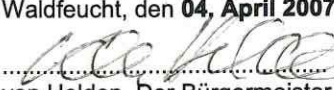
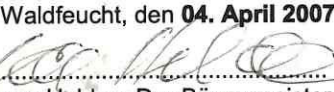
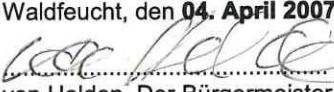
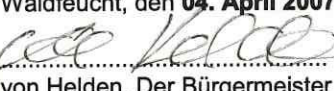
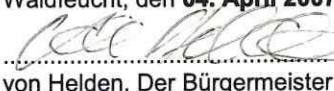
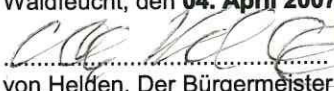
6. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden durch Anschlüsse an noch zu erstellende Anlagen sichergestellt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Im Satzungsgebiet ist Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2006 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch die Aufstellung der Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung „An der Flachsroth“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 08/2006 der Gemeinde Waldfeucht vom 10. August 2006 öffentlich bekannt gemacht. Waldfeucht, den 04. April 2007  von Helden. Der Bürgermeister 	Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Baugesetzbuch am 14. Juli 2006 schriftlich gebeten, zur Absicht der Gemeinde Waldfeucht, die Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung „An der Flachsroth“ aufzustellen, Stellung zu nehmen. Waldfeucht, den 04. April 2007  von Helden. Der Bürgermeister 
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 08/2006 der Gemeinde Waldfeucht vom 10. August 2006 erfolgte die öffentliche Darlegung der mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung „An der Flachsroth“ verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer Bürgerversammlung, die am 17. August 2006 stattfand. Waldfeucht, den 04. April 2007  von Helden. Der Bürgermeister 	Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 07. September 2006 beschlossen, den Entwurf der Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung „An der Flachsroth“ mit Erläuterungen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen. Waldfeucht, den 04. April 2007  von Helden. Der Bürgermeister 
Die Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung „An der Flachsroth“ hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 09/2006 der Gemeinde Waldfeucht vom 12. September 2006 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20. September 2006 bis 20. Oktober 2006 mit Erläuterungen öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. September 2006 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Waldfeucht, den 04. April 2007  von Helden. Der Bürgermeister 	Mit Schreiben vom 29. September 2006 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer zu einer zweiten Bürgerversammlung eingeladen, die am 18. Oktober 2006 stattfand. Waldfeucht, den 04. April 2007  von Helden. Der Bürgermeister 
Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 31. Oktober 2006 die Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung „An der Flachsroth“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Waldfeucht, den 04. April 2007  von Helden. Der Bürgermeister 	Der Beschluss des Rates der Gemeinde Waldfeucht vom 20. Juni 2006 über die Aufstellung der Ergänzungssatzung zur Ortslagensatzung „An der Flachsroth“ sowie der Hinweis, wo die Ergänzungssatzung eingesehen werden kann, sind am 03. April 2007 im Amtsblatt Nr. 04/2007 der Gemeinde Waldfeucht öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Hinweis: Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, wurde mit Schreiben vom 12. März 2007 unter Aktenzeichen 35.2.11-56-148/06 von der Bezirksregierung Köln genehmigt und am 03. April 2007 im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht bekannt gemacht. Waldfeucht, den 04. April 2007  von Helden. Der Bürgermeister 