

Öffentliche Bekanntmachung

INKRAFTTRETEN

der 1. Änderung der Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bürvenich

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit § 7 Abs.1 sowie § 41 Abs. 1 Satz 2 f der GO NRW in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Zülpich am 25.02.2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebietsabgrenzung

1. Die Bereichsabgrenzung zur 1. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für die Ortschaft Bürvenich geht aus der in der Anlage beigefügten Karte hervor.
2. Die beigefügte Karte im Maßstab 1:5.000 ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2 Festsetzungen

Für den Bereich der Satzung werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO durch ein 14 m tiefes Baufenster festgesetzt bestehend aus zwei Baugrenzen in 5 bzw. 19 m Abstand parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche „Mechernicher Straße.“ Bauliche Anlagen außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt, dass maximal eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind.

Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 9 m und Traufhöhe von max. 4.50 m über dem Bezugspunkt.

Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen pro Hauseinheit darf maximal zwei betragen.

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig

Die Dacheindeckung darf nur mit dunklem Material erfolgen (dunkelgrau bis schwarz bzw. braun)

Zwerggiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtfläche von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Als vordere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein maximal 0,3 m hoher Sockel und hinter der Hecke auf der straßenabgewandten Seite ein maximal 1,20 m hoher Maschendrahtzaun errichtet werden. Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken (siehe § 4 Pflanzgebot) und zusätzlich Maschendrahtzäune mit 1,60 maximaler Höhe zulässig.

§ 3

Entwässerung

Der angesprochene Bereich der Satzung nach § 34 BauGB ist in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Mechernicher Straße zu entwässern.

Das Niederschlagswasser ist in den angrenzend vorhandenen Vorfluter zu leiten.

§ 4

Pflanzgebote

(1) Die bestehenden Obstbäume in den künftigen Hausgärten sind zu erhalten.

(2) Innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches der Satzung sind je Baugrundstück zur Kompensation für den Eingriff ein hochstämmiger, großkroniger, mindestens vier Mal verpflanzter heimischer Baum mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm in 1 m Höhe der nachfolgend aufgeführten Artenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf der hinteren Grundstücksgrenze, die an die freie Landschaft angrenzt, ist zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung eine durchgängige Strauchreihe der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.

(3) Zusätzlich sind als Ersatz für die im Bereich der geplanten Neubebauung verloren gehende Obstwiese durch die Eingriffsverursacher mindestens 50 neue hochstämmige Obstgehölze (alte regionale Sorten) auf den Parzellen 139 und 142 in der Flur 7, Gemarkung Bürvenich neu anzupflanzen. Diese Verpflichtung wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit den Grundstücksbesitzern abgesichert.

Artenliste der hochstämmigen Bäume:

Stieleiche
Hainbuche
Esche
Eberesche

oder hochstämmige alte regionale Obstgehölze

Artenliste der Sträucher:

Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Hartriegel, Liguster, Feldahorn, Wasserschneeball und Pfaffenhütchen

§ 5

Verminderung eines starken Oberflächenabflusses

Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schotterrassen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine etc..)

§ 6

Erdarbeiten sind dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Nideggen (Tel. 02425/90390) mindestens zwei Wochen vor der Ausführung schriftlich anzuzeigen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

