

gehört zur Verfügung

vom 19. Juli 2000

35.2.91-48

Bezirksregierung Köln

im Auftrag



*[Handwritten signature]*

## S a t z u n g

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwerfen

- - -

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.97 ( BGBl. I S. 2141 ) in Verbindung mit § 7 Abs. 1 sowie § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Zülpich am 14.3.2000 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Gebietsabgrenzung

1. Die Bereichsabgrenzung zur 1. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwerfen geht aus der in der Anlage beigefügten Karte hervor.
2. Die beigefügte Karte zum Ortsteil Schwerfen im Maßstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Festsetzungen

Für den Bereich der 1. Änderung wird festgesetzt, daß als Maß der baulichen Nutzung maximal eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind.

### § 2 a

#### Entwässerung

Der angesprochene Bereich der ersten Änderung der Satzung nach § 34 Baugesetzbuch für den Ortsteil Schwerfen ist entwässerungstechn. nicht erschlossen.

Die Entwässerung muß daher sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Niederschlagswasser in Form einer Untergrundverrieselung erfolgen, wobei für die Schmutzwässer eine Dreikammerklärgrube nach DIN vorzuschalten ist.

Diese Regelung gilt nicht, wenn mit den Stadtwerken Zülpich die Schmutzwasserversorgung mittels Druckleitung zur öffentlichen Kanalisation Ecke Virnicher Straße/Gehner Straße realisiert wird bzw. die entwässerungstechn. Erschließung des Bereiches " Im Haag " gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Zülpich im Zeitraum 2001 bis 2003 realisiert wird.

§ 3  
Pflanzgebot

1. Innerhalb der Flächen sind je Baugrundstück zur Kompensation für den Eingriff ein hochstämmiger, großkroniger, mindestens 4 mal verpflanzter Baum mit einem Stammumfang von 20-25 cm in 1 m Höhe der nachfolgend aufgeführten Artenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Zusätzlich ist je 10 qm befestigte Grundstücksfläche ein Strauch der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu pflanzen und zu erhalten:

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

§ 4  
Verminderung eines starken Oberflächenabflusses

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Minimierung der versiegelten Grundstücksflächen anzustreben.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat gemäß den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz zu erfolgen.

§ 5

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Bearbeiter: ferver  
Verzeichnis: /usr/acct/ferver/MOHR/VERMERKE  
Dateiname: satzungschwerf

## **Begründung der Satzung**

---

Im Ortsteil Schwerfen herrscht zur Zeit Mangel an verfügbarem Bauland.

Es bietet sich daher an, für den letzten unbebauten Abschnitt der Straße " Im Haag " vor der Einmündung in die Virnicher Straße eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erstellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches in der Straße " Im Haag " entsprechend geprägt.

Durch die Satzungserweiterung erfolgt somit eine städtebaulich wünschenswerte Arrondierung an die vorhandene Bebauung.

Die Erschließung ist über die vorhandene Straße " Im Haag " gesichert.

Der Bereich der ersten Änderung der Satzung nach § 34 BauGB für den Ortsteil Schwerfen ist zur Zeit entwässerungstechn. noch nicht erschlossen.

Die Entwässerung muß daher sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Niederschlagswasser in Form einer Untergrundverrieselung erfolgen, wobei für die Schmutzwässer eine Dreikammerklärgrube nach DIN vorzuschalten ist.

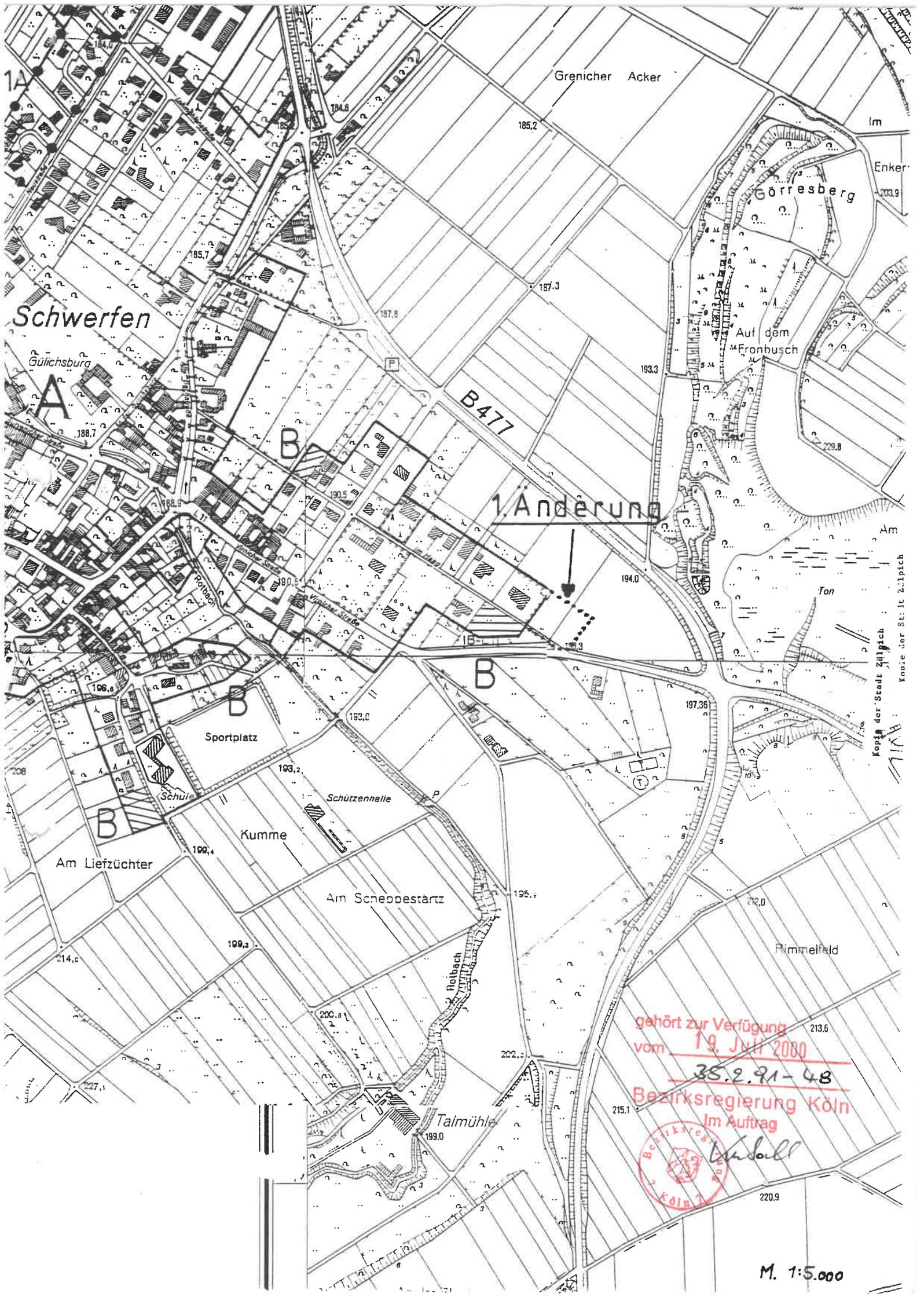
Diese Regelung gilt nicht, wenn mit den Stadtwerken die Schmutzwasserentsorgung mittels Druckleitung zur öffentlichen Kanalisation Ecke Virnicher Straße/Gehner Straße realisiert wird bzw. die entwässerungstechn. Erschließung des Bereiches " Im Haag " gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Zülpich im Zeitraum 2001 bis 2003 realisiert wird.

Durch die Festsetzungen im § 2 ist sichergestellt, daß sich die Bebauung nach Art und Maß in die Umgebungsstruktur einfügt.

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend ausgeglichen werden muß.

Aus diesem Grund ist je Grundstück die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obst- oder Laubbaum festgesetzt sowie die Pflanzung standortgerechter Sträucher.

Die Pflanzungen sind als Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin vorzunehmen.



Schwerfen

Grenicher Acker

Görresberg

Gülichsburg  
A

B477

1. Änderung

Sportplatz

Schule

Schützennalle

Kumme

Am Liefzüchter

Am Scheepbestärz

Talmühle

gehört zur Verfügung  
vom 19. Juli 2080

~~35.2.91-48~~

Bezirksregierung Köln  
Im Auftrag



*Handwritten signature*

M. 1:5.000

Kopie der Stadt Zülpich  
Kopie der St. lt. Zülpich