

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.:61.21-00/Abr- Li

öffentlich
V 71 1691
Amt: 61
BeschlAusf.: 61
Datum: 19.11.2001

An den

Zur Sitzung

Plan A 28.11.01

TOP 5.13

Ausschuss für Planung

der Stadt Erftstadt zur Beschlussfassung;

Betrifft: Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Blessem (Reinholdweg); Offenlegungsbeschluss

Bezug: V 6 / 0572, PlanA am 14.06.2000

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den 19.11.2001

Wih

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des beigefügten Satzungsvorentwurfs die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung Träger öffentlicher Belange in Form einer 4-wöchigen Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen und einen entsprechenden Satzungsentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Mit dieser Außenbereichssatzung sollen einzelne Außenbereichsgrundstücke in die in Zusammenhang bebaute Ortslage von Blessem einbezogen werden. Der Planbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Blessem (in Verlängerung des Reinholdweges) und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt als Wohnbaufläche dargestellt.

Darüber hinaus schafft die Abrundungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, bei der insbesondere die städtebaulichen Zielsetzungen einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung zu berücksichtigen sind. Unter Beachtung der ortsspezifischen städtebaulichen Gegebenheiten sowie der Lage am Ortsrand ist nach dem Vorentwurf der Satzung eine ausschließlich eingeschossige Einzelhausbebauung mit einzelnen gestalterischen Festsetzungen vorgesehen.

Die "Vorabbeteiligung" bzw. Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise sind, soweit städtebaulich erforderlich, in den Satzungsentwurf eingearbeitet.

Im weiteren Verfahren ist nach der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (in Form einer einmonatigen Offenlage) der Satzungsbeschluss vorgesehen.


(Bösche)

Anlagen:

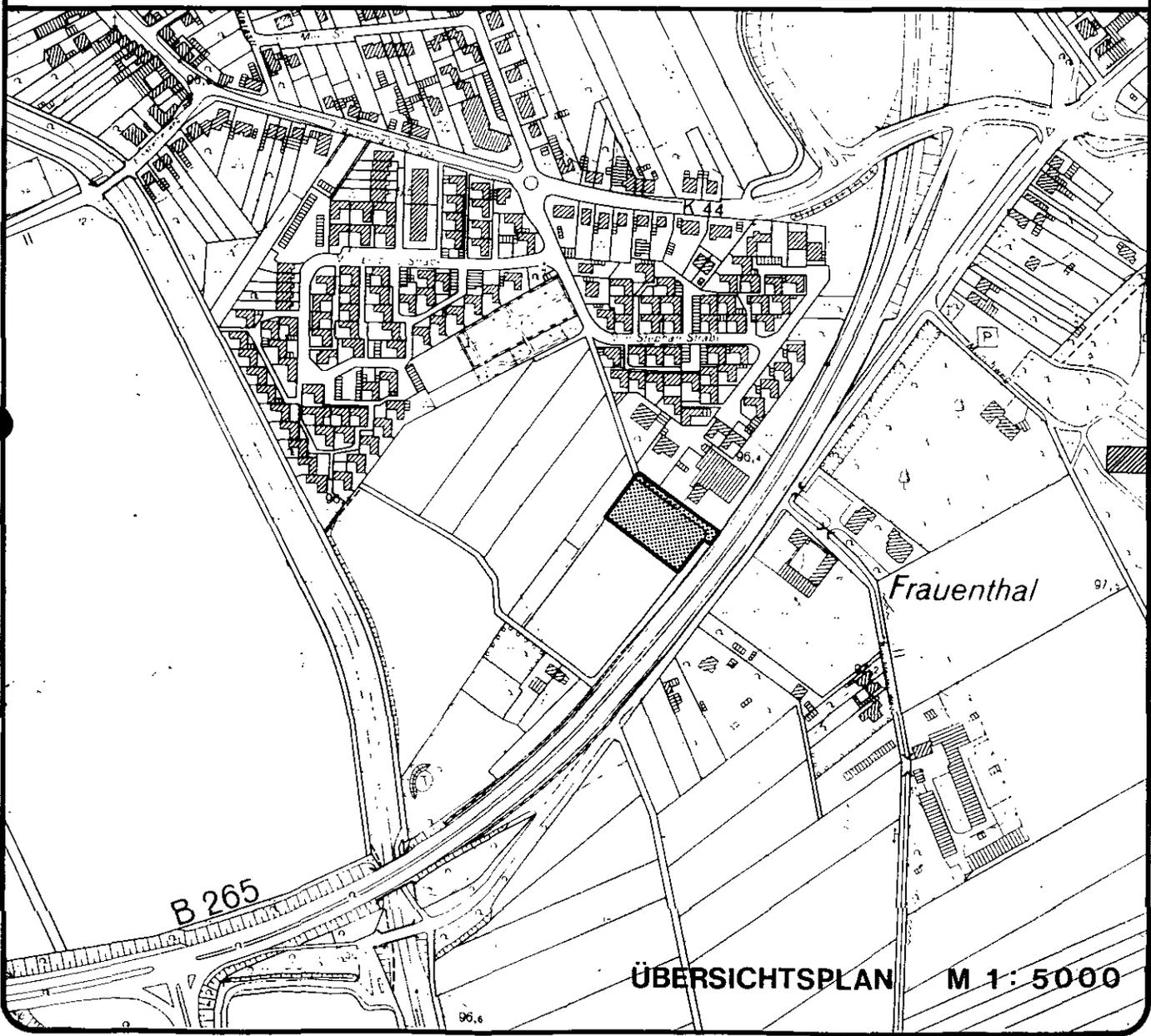
Abrundungssatzung einschl. Begründung
(an die Fraktionen und sachkundigen Einwohner)

Satzungsentwurf

LEGENDE

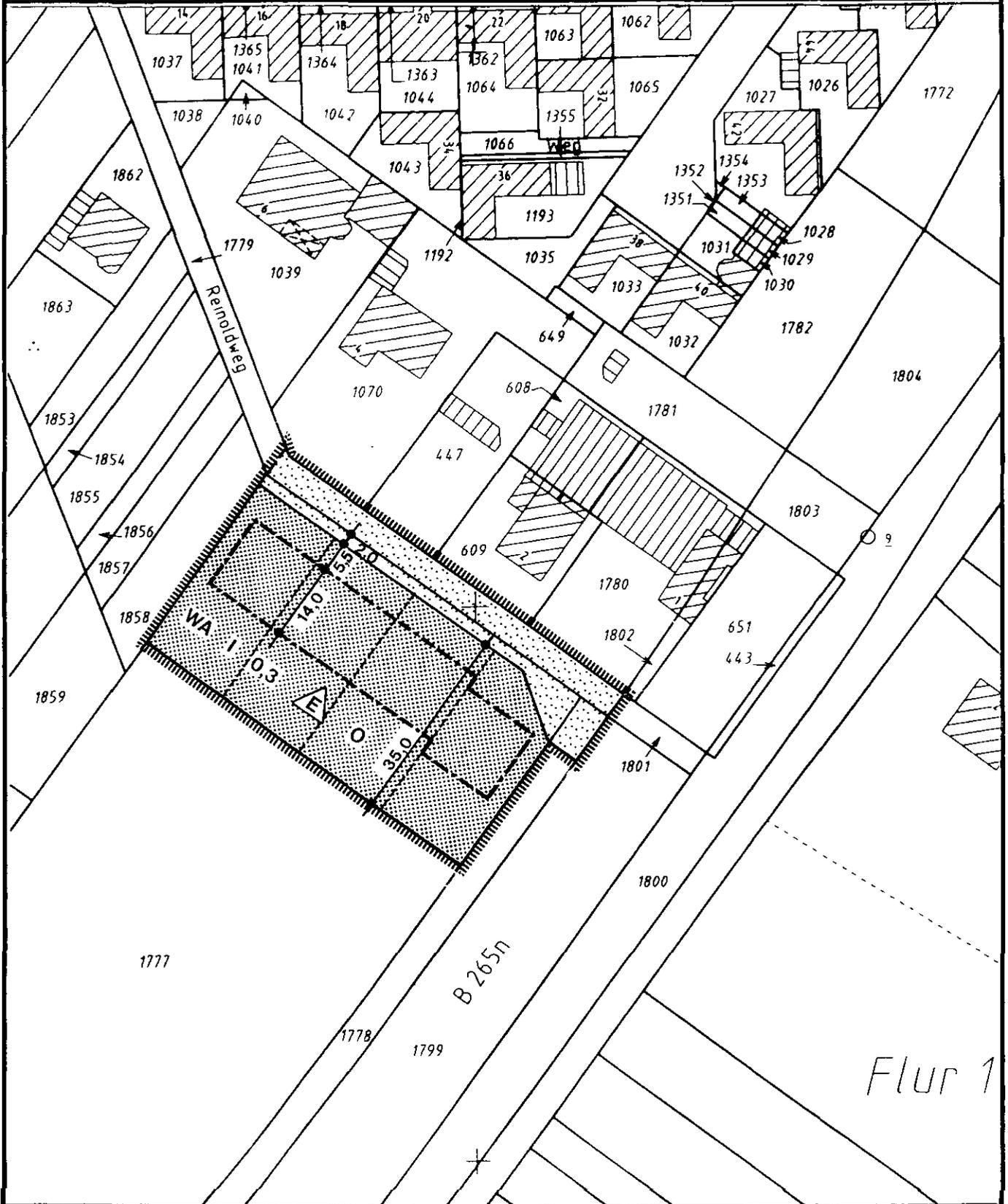
Anlage 1 zu
 V7/1691
 Blatt - 1 -

ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,3
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	1
BAUGRENZE	---
OFFENE BAUWEISE	0
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	E
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHE
VORGESCHLAGENER GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT	---
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	



STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister



ANLAGEPLAN DER ERWEITERTEN ABRUNDUNGSSATZUNG BLESSEM - REINOLDWEG

UMWELT- UND PLANUNGSAMT
ERFTSTADT, DEN

M 1:000

Anlage 2	zu
VF/1691	
Blatt	- 2 -

SATZUNG

der Stadt Erftstadt über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blessem

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622), in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 17.12.1997 (GV NW S. 458) hat der Rat der Stadt Erftstadt am folgende Satzung beschlossen:

§1

Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Blessem wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 um die Außenbereichsfläche erweitert, die in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt ist. Der Plan (Flurkartenausschnitt Maßstab 1: 1000) ist Bestandteil der Satzung.

§2

Festsetzungen

Neben den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Anlageplan Maßstab 1:1.000) gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die unter § 19 (4) Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht um mehr als 25% überschritten werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Firsthöhe (Oberste Begrenzung der Dachhaut) wird bei der festgesetzten eingeschossigen Bebauung auf 9,50 m.

Die max. Drempeelhöhe wird (Maß von Oberkante Fußboden DG bis Schnittpunkt Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut) auf 1.00 m und die max. Sockelhöhe (OK Erdgeschossfußboden)

auf 0.50 m festgesetzt.

Die First- und Sockelhöhen-Festsetzungen beziehen sich auf die unmittelbar an das Grundstück angrenzende Straße im Scheitel.

Staffelgeschosse sind gänzlich ausgeschlossen.

2. Versickerung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises erforderlich.

3. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind an Grundstücksgrenzen, die zur freien Landschaft grenzen, nur in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze und nur in Verbindung mit der unter § 3 Nr.1 festgesetzten Anpflanzung, die die Nebenanlage zur freien Landschaft abschirmt, zulässig.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Hausgärten, die an die freie Landschaft grenzen, sind ausschließlich Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zulässig.

5. Gestaltung der Haus- und Vorgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie optisch durch mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Pergolen (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) oder durch Laubhecken (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgeschirmt werden.

6. Bodenbefestigungen

Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Private

Bodenbefestigungen wie Hauseingänge, Terrassen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden sondern sind mit Hilfe von teildurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster (Fugenbreite mind. 1,5 cm), Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets ist als Ortsrandeingrünung ein 3 m breiter Streifen durchgehend mit heimischen Gehölzen (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB zu bepflanzen.

10. Fläche zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Außerhalb des Plangebiets wird eine 665 qm große Ausgleichsfläche durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich in Wertstufe 5 des Adam/Nohl/Valentin-Verfahrens auf von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Flächen nach § 9 (1) Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB als Fläche zum Ausgleich festgesetzt.

Die 536 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 zugeordnet. Die 129 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen werden den Grundstücken gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zugeordnet.

§ 3

Hinweise und Empfehlungen

1. Hinweise

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf / Kampfgebiet.

Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Werden jedoch im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt, ist eine Tiefensondierung zu empfehlen. In diesem Fall ist zwecks Abstimmung der Vorgehensweise Kontakt mit der Bezirksregierung Köln - Dezernat 22 - aufzunehmen.

Die Abrundungssatzung liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand: 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die

Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B.

2. Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen,

- * die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden,
- * die Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen,
- * nur heimische Arten (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der Gem. Kiefer (*Pinus silvestris*) und der Eibe (*Taxus baccata*) zu verzichten und
- * Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfstadt in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blessem im Bereich des Reinoldweges gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung liegt gem. § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), spätestens mit Wirkungsamwerden dieser Bekanntmachung im Rathaus E.- Liblar, Holzdam 10, 3. Etage, Zimmer 326, zu jedermann Einsicht während der Sprechzeiten

Montag und Donnerstag	von 8.00 bis 12.00 Uhr,
Montagnachmittag	von 14.00 bis 16.00 Uhr,
Donnerstagnachmittag	von 14.00 bis 17.00 Uhr

sowie
nach telefonischer Vereinbarung.

Hinweise:

I. Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB)

Eine Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandkommen der Satzung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres (Verfahrens- und Formvorschriften) bzw. von sieben Jahren (Mängel und Abwägung) seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltendgemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

II. Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB)

1. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in

§ 39 BauGB (Vertrauensschaden)

§ 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme)

§ 41 BauGB (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen)

§ 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung)

bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

2. Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird. Maßgebend ist der Ablauf des Kalenderjahres, in dem die unter II. 1. bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind.

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GV NW S. 245):

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandkommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden ist, die den Mangel ergibt

Erfstadt, den

● (Bürgermeister)