

Satzung der Stadt Euskirchen über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flamersheim

- Ergänzungssatzung - vom 22.08.2005

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) in Verbindung mit dem § 7 Abs. 1 sowie § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung für das Land NRW - in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Euskirchen am 30.06.2005 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Satzung

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flamersheim wird die in der beiliegenden Übersichtskarte dargestellte Außenbereichsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

§ 2 Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die beigefügte Übersichtskarte im Maßstab M. 1 : 5.000 für den Ortsteil Flamersheim und der Lageplan im Maßstab M. 1: 1.000.

Die Fläche befindet sich südlich der Bebauung Pützgasse und Valdergasse.

Im Osten grenzt die Bachaue des Flämmerbaches an. Die westliche Begrenzung bildet die Pützgasse (L 11). Der Entwicklungsbereich umfasst eine Bautiefe südlich einer Wegefläche, die die Pützgasse und die Valdergasse verbindet.

Die Fläche liegt weder im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie ist damit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Übersichtskarte im Maßstab M. 1: 5000 und der Lageplan zur Satzung im Maßstab 1:1000 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die zur Ergänzung vorgesehene Außenbereichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dach zulässig sind.

2. Bauweise

Für den Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die zulässige Zahl der Wohnungen wird mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauONW

Für die Hauptgebäude sind als Dachform nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Krüppelwalmdächer.

Die Dächer dürfen nur mit dunklen (schwarz, anthrazit) Materialien mit matter Oberfläche gedeckt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Die Einzelgaube darf eine Breite von 3,00m nicht überschreiten und ist als SchlepPGAube auszubilden.

Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.

Der obere Schnittpunkt der Dachgaube muss mind. 0,80m unterhalb des Firstes liegen.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zum Erschließungsweg zu orientieren.

Die Firsthöhe darf das Maß von maximal 9,0 m über Oberkante Erschließungsstraße nicht überschreiten. Drepel sind nur bis zu einer Höhe von 0,75 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante aufgehendes Mauerwerk, zulässig.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahmen)

Innerhalb der einbezogenen Flächen sind zur Kompensation für den Eingriff je Baugrundstück 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

Weiterhin sind auf mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen heimische Laub- und Blüthengehölze anzupflanzen. Die Anlage der Fläche sollte möglichst zusammenhängend erfolgen.

Die Artenauswahl richtet sich nach der Pflanzliste im Anhang.

Hinweise

1. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verriesseln oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Das gesamte im Ergänzungsbereich anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen ist dem noch herzustellenden Regenwasserkanal zuzuführen und in den Flämmerbach einzuleiten. Zwischenspeicher in Form von Zisternen zur Bewässerung der Gartenanlagen sind zulässig, aber mit dem Überlauf an die Regenentwässerung anzuschließen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen über die Stadt Euskirchen einzuholen.

2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, so ist die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, anzuzeigen (§§ 15, 16 DSchG).
 3. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
 4. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche bei ca. 0 bis 3 m unter Flur an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg der Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
-  Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Ergänzungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht und kann mit ihrer Begründung während der Dienststunden in der Planungsabteilung der Stadtverwaltung Euskirchen, Kölner Straße 75, Zimmer 266, eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt Auskunft erhalten.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der nachstehenden Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen:

- Baugesetzbuch § 215 Abs. 1:

"Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind."
-

- Gemeindeordnung NW § 7 Abs. 6 Satz 1:

“Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.”

Euskirchen, den 22.08.2005
Der Bürgermeister

Dr. Friedl

