Satzung zur Festlegung von Bereichen, in denen Vorhaben, die zu Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbe betrieben dienen, zulässig sind vom xx. xx. 2009

Gem. § 35 Abs. 6 S. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV. NW 2023) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380) hat der Rat der Stadt Lohmar am .....2009 diese Satzung beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat am 28.01.2009 statt gefunden.

§ 1

Die Grenze des Satzungsbereiches für den Ortsteil Mailahn wird gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Vorhaben, die Wohnzwecken dienen oder kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sind innerhalb dieses Bereiches zulässig, wobei die nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung sich auf die Umnutzung vorhandener Bausubstanz - i.d.R. ehemals landwirtschaftliche Gebäude - beschränken muss.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Für künftige Vorhaben muss auch weiterhin die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises beteiligt werden.
Zum Schutz des Siefenkopfs im Bereich der Flurstücke 75 und 76 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten sowie im Traufbereich der Bäume von Aufschüttungen abzusehen.
Da Mailahn auch dem Grundwasser- und Gewässerschutz unterliegt, ist ebenfalls die Untere Wasserbehörde zu beteiligen . Die § 6 Unterpunkt 1. und 2. bzw. § 7 der Wasserschutzgebietsverordnung Naafbachtalsperre vom 23.01.2004 sind zu beachten.

Baugrundstücke müssen mindestens eine Größe von 600 qm besitzen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn das Bauflurstück bei Inkrafttreten der Satzung bereits besteht oder das Altflurstück bei Teilung die vorgeschriebene Mindestgröße nicht zulässt.

Es wird festgesetzt, dass nur ein- oder zweigeschossige Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten in offener Bauweise zulässig sind. Die Wohneinheiten sind nur in Horizontalausrichtung zulässig, d.h. keine doppelhausähnliche Grundriss- / Baukörpergestaltung.
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 zugelassen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen mitzurechnen:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.

Die Firsthöhe beträgt maximal 8,00 m ab Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Vollgeschosses.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf max. 0,20 m über dem höchsten Geländepunkt des gewachsenen Geländes, bezogen auf die Gebäudeecken, liegen.

§ 4

Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind unter Beachtung der max. Firsthöhe bei:

a) 1-geschossigen Gebäuden Walmdächer mit einer Neigung von max. 35° oder Satteldächer mit einer Neigung von mind. 35°,
b) 2-geschossigen Gebäuden Satteldächer mit einer Neigung von mind. 38°.
c) Ausnahmen gem. § 73 BauONW von den vorstehenden Bestimmungen über Dachaufbauten, Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn unbeabsichtigte Härten das Konzept gefährden. Die Gestaltung ist dann in Anpassung an die vorhandene Bebauung vorzunehmen.

Dachaufbauten

Stehende Dachfenster (Gaupen) oder Dacheinschnitte sind mit insgesamt 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

Die Breite einzelner Gauben / Einschnitte wird auf 2,50m begrenzt. Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1.25m betragen. Dies gilt auch für den oberen Ansatz bei Schleppgauben.

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das max. zulässige Breitenmaß ist auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt. Die Breite des Zwerchhauses wird auf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und -einschnitte angerechnet. Der Abstand von den jeweiligen Giebeln muss mindestens 1,25 m betragen.

Dacheindeckungen

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043,7026, 7016, 7021, 7024

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie rötlichen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

§ 5

Hinweise für den Geltungsbereich:

Auf § 51 a Landeswassergesetz NW wird hingewiesen.

Das Niederschlagswasser von den Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Quellbereich des Siefens bis ca. 300m unterhalb ist gem. dem Merkblatt BWK M3 nicht zulässig.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt Lohmar als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath Tel. : 02206/80039, Fax 02206/80517 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.

Kampfmittelfunde

Bezüglich der Funde von Kampfmitteln ist folgendes zu beachten:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so ist die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - Tel.: 0221/147-3562 zu verständigen.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn, ca. 8,3 km östlich der Schwelle Piste 24 im An-/ Abflugsektor. Die genehmigungsfreie Höhe beträgt hier 163 m über NN.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen unabhängig von der Stellungnahme zum Planverfahren der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherrn bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf einzuholen. Dies ist insbesondere bei Bauanzeigen zu beachten.

Belange der zivilen Luftfahrt werden nicht berührt, wenn die v.g. Hinweise beachtet werden.

§ 6

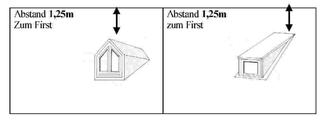
Die Satzung für die Ortslage Mailahn tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

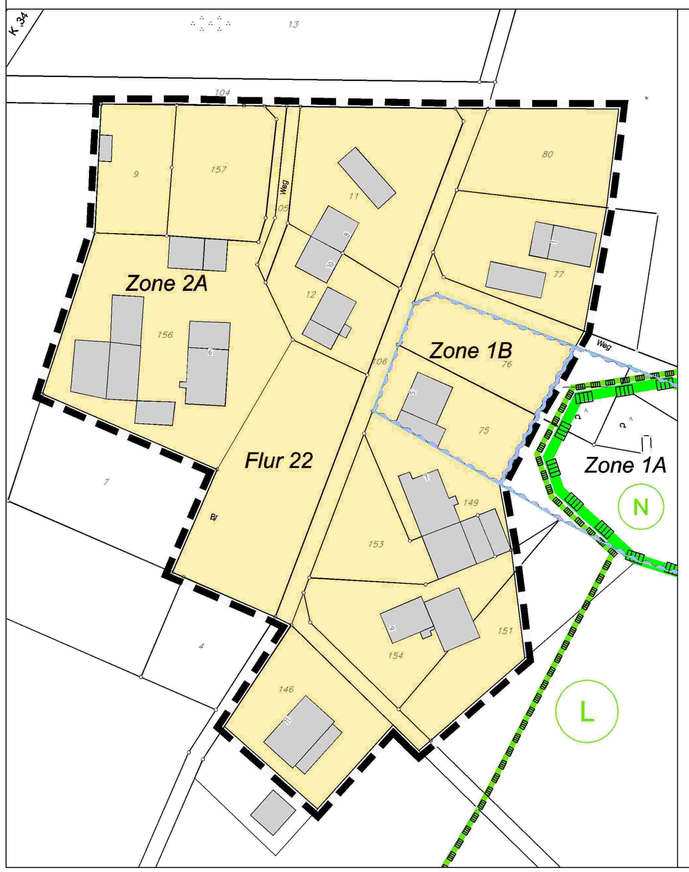
Bekanntmachungsanordnung

Die vom Rat der Stadt Lohmar am xx.xx.2009 beschlossene Satzung gemäß § 35 Abs.6 S. 1 und 2 BauGB über die Grenze des Bereichs des Ortsteils Schönenberg, in den zu Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben zulässig sind wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung mit Begründung kann während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lohmar, Hauptstraße 29, Zimmer 229, eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für die Satzung vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung rechtsverbindlich.





Der Rat hat am 16.12.2008 beschlossen diese Satzung zu erlassen und das Verfahren durchzuführen. Dieser Beschluss wurde am 29.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohmar, den 03.02.2009

Bürgermeister

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.01.2009 beteiligt.

Lohmar, den 03.02.2009

Bürgermeister

Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.02.2009 bis 11.03.2009 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.02. 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohmar, den 10.02.2009

Bürgermeister

Diese Satzung ist gemäß § 35 (6) BauGB i. V. mit. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat am 05.05.2009 als Satzung beschlossen worden.

Lohmar, den 11.05.2009.

Bürgermeister

LEGENDE

- L — Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsschutzgrenze
- Grenze des Satzungs-bereiches

Hiermit wird gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 bestätigt, dass im Rahmen des Verfahrens zur Außenbereichssatzung Mailahn nach § 2 Abs. 1 und 2 der o.a. BekanntmVO verfahren worden ist.

Es wird bestätigt, dass der Rat der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am 05.05.2009 die Satzung für den Ort Mailahn gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen hat.

Lohmar, den 11.05.2009

Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der Satzung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.

Lohmar, den .....

Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Lohmar, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Die Darstellung der Kartengrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom Dezember 2008 überein.

Lohmar, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Stadt Lohmar

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Mailahn gem. § 35 Abs. 6 BauGB



Maßstab ca. 1:1000

GEMARKUNG : Wahlscheid - FLUR : 22

Diese Satzung besteht aus
- Planzeichnung
- Satzungstext
- Begründung