

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für die Ortslage Höfferhof

zur Festlegung von Bereichen, in denen Vorhaben, die zu Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässig sind.

§ 1

Die Grenze des Satzungsbereichs für den Ortsteil Höfferhof 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 beschränken muss.

Der Satzungsbereich umfasst den Bereich der Flurstücke (teilweise) Gemarkung Wahlscheid, Flur 3, Flurstücke 635, 633, 803, 28, 27, 26, 649, 648, 24 gelegen in Lohmar-Höfferhof.

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. Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lohmar zu realisieren.

Es wird festgesetzt, dass nur ein- oder zweigeschossige Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten in offener Bauweise zulässig sind.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,2 zugelassen. Gemäß § 19 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

§ 4

Hinweise für den Geltungsbereich:

Niederschlagswasser

Auf § 44 LWG 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 § 56 LWG zu errichten und zu betreiben.

Brandschutz

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min über zwei Stunden vorzusehen. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um das bzw. die Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.

Derzeit ist eine Löschwassermenge von 400 l/m über 2 Stunden sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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.: 02206/90 30-0, Fax 02206/90 30 12, E-Mail: erich.classen@lvr.de 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 Kampfmitteldienst - Tel.: 0221/147-3562 zu verständigen.

Bergbau

Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen im Planbereich nicht zu rechnen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Schutzgut Boden

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kriminalprävention / Einbruchschutz

Im Zuge der Gebäudeplanung erfolgt durch die polizeilichen Beratungsstellen eine kostenfreie Beratung zu einbruchhemmenden Maßnahmen.

§ 5

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

Hinweis nach § 7 Abs. 6 GO NW:

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW 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 bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hinweis gemäß § 215 Abs. 1 BauGB:

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

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

Hinweis auf §§ 39-42 und 44 BauGB:

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind (§ 44 Abs. 3 S. 1 BauGB). Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt (§ 44 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 S.1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).