

TEXTTEIL

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Deesem, 2. Änderung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stand Satzung

Kursiv = Festsetzungen, die aus der 1. Änderung übernommen wurden

I INHALTE DER SATZUNG

§ 1 Bestandteile der Satzung

Diese Satzung besteht aus dem Textteil sowie dem Lageplan.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

§ 3 Rechtswirkung

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden die dort eingetragenen, bisherigen Außenbereichsflächen der Gemarkung Breidt, Flur 3, Nr. 50 und 83 jeweils teilweise gemäß Planeintrag im Lageplan, sowie Nr. 103, 104 und 229 jeweils insgesamt, in den Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einbezogen.

Ferner werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen von Baugrenzen sowie Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind im Lageplan zu dieser Satzung getroffen. Diese Festsetzungen erstrecken sich in Teilen auch auf den bisher bereits gemäß § 34 Abs. 4 festgelegten Innenbereich.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Die max. Geschossfläche darf gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 140 qm betragen.

Die maximale Firsthöhe wird mit 7,50 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist max. 0,15 m über dem mittleren natürlichen Gelände zu errichten.

Die Mindestdachneigung muss 35 Grad betragen.

Die Dacheindeckung muss in dunkelbrauner oder anthraziter Farbe gehalten werden.

Neugebildete Baugrundstücke müssen mindestens 500 qm betragen.

Stellplatzflächen sowie Zufahrten dazu und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Öko-Verbundsteine).

Innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens zur freien Feldflur sind heimische Bäume und Sträucher als Ausgleich für den gem. Bundesnaturschutzgesetz bei der Realisierung der Wohnbauvorhaben zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft zu pflanzen. Die Pflanzung ist der Pflanzliste der 1. Erweiterung zu entnehmen. Die Eingrünung ist jeweils bei Inbenutzungnahme des Gebäudes vorzunehmen.

Bei den Grundstücken wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von 3,00 m bezogen auf die der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt (Vorgartenbereich), sofern zeichnerisch keine anderen Festsetzungen getroffen wurden.

II HINWEISE

1 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres, erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

2 Löschwasserversorgung

Für den betroffenen Bereich wird eine Löschwassermenge von mindestens 800 Liter/Min. über zwei Stunden für erforderlich gehalten. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.

3 Niederschlagsentwässerung

In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen.

Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M 3/ M 7 orientieren sollten. Letzteres gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.

4 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse R (Gemarkung Breidt) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

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.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

5 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es gelten die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gem. §§ 15, 16 DSchG NW. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6 Bodenschutz und Bodenbelastungen

Der bei den Bautätigkeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, fachgerecht zwischenzulagern und soweit wie nur möglich wiederzuverwenden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Enddeponie zu entsorgen.

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

7 Starkregen

Zur Vermeidung von Überflutungen bei Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, die Erdgeschossfußbodenhöhe in den drei Ergänzungsbereichen hinreichend hoch über die Geländeoberkante zu legen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzzone

Der nördliche Ergänzungsbereich 1, Oststraße, liegt in der Wasserschutzzone II A des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Niederschlagsgebiet der Naafbachtalsperre. Die geltenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

2 Landschaftsschutzgebiet

Der Ergänzungsbereich 1 liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 10 „Naafbachtal“ und ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.