

## SATZUNG

### **über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Iversheim gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Auf dem Waasem“ (Ergänzungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 619) in Verbindung mit dem § 7 Abs. 1 sowie § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung für das Land NRW - jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel am 27.03.2012 die Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Abgrenzung des Bereiches nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Die in der Karte schraffiert dargestellte Außenbereichsfläche, Gemarkung Iversheim, Flur 2, Teil aus Flurstück 114 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Iversheim nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Die Flächen sind mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

Die Karte im Maßstab M. 1:500 ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage).

#### **§ 2**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Sobald für den nach § 1 festgelegten Geltungsbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### **§ 3**

#### **Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die zur Ergänzung vorgesehene schraffierte Teilfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein eingeschossiges Wohngebäude mit Nebenanlagen zulässig ist.

2. Bauweise

Für den Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

#### **§ 4**

#### **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW**

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22 bis 40° zulässig.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich in der Farbskala schwarzgrau bis dunkelbraun einzudecken.

Für die Fassadenfarbe sind gedeckte, aus Erdfarben entwickelte Farben zu wählen. Grelles Weiß und reflektierende, glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie dürfen jedoch den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.

## **§ 5**

### **Grünordnerische Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahmen)**

Nördlich angrenzend an das Satzungsgebiet (Teil aus Flurstück 114, Gemarkung Iversheim, Flur 2) zur Erft hin ist eine Anpflanzung mit hochstämmigen Obstgehölzen, Pflanzabstand 10 x 10 m, auf einer Fläche von 350 qm vorzunehmen. Zielbiotop ist „Obstwiese bzw. Gehölzwiese“.

Im Vorgartenbereich sind dichte Bepflanzungen (Hecken) sowie Einfriedungen jeglicher Art, die einen Blick in die Erfttaue verstellen, nicht zulässig.

Auf dem Grundstück Gemarkung Iversheim, Flur 2, Nr. 114 ist in Erftnähe, in Abstimmung mit dem Erftverband, Retentionsraum in der Größenordnung aller bebauten bzw. durch Anhöhung in Anspruch genommen Flächen und einer mittleren Wassertiefe von 30 cm zu schaffen.

## **§ 6**

### **Bauausführung**

Im Rahmen der Bauausführung sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Gemäß § 51a 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.  
Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser etc. zu nutzen. Der Überlauf der Zisterne ist an die Kanalisation anzuschließen.
2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
3. Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.
4. Der Ergänzungsbereich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nord-

rhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5. Das Plangebiet ist im Rahmen der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten als rückgewinnbare Überschwemmungsfläche dargestellt.  
Bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>1.000</sub>, siehe Hochwassergefahrenkarten auf der Homepage der Kreisverwaltung Euskirchen) ist mit einer Überschwemmung des Grundstückes zu rechnen.

Bei einer Bebauung ist daher zur Schadensvermeidung eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. entsprechende Anhöhung o.ä.) vorzusehen.

## **§ 7 Anlagen**

Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Iversheim (Ergänzungssatzung) ist eine Begründung in der Fassung vom 06.09.2011, geändert/ergänzt am 13.03.2012 beigefügt.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Ergänzungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## **Artenliste**

der zu pflanzenden Gehölze

### 1. Bäume 1. Ordnung:

Stiehleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer plantanoides</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )

### 2. Obstbäume:

Apfel	(Lokalsorte)
Birne	(Lokalsorte)
Kirsche	(Lokalsorte)
Pflaume	(Lokalsorte)
Pfirsich	(Lokalsorte)
Walnuß	(Lokalsorte)
Quitte	(Lokalsorte)

## 3. Sträucher:

Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus Monogyna</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Enonymus europaeus</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Faulbaum	( <i>Rhamnus Fragula</i> )
Zweigriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )

Die v.g. Artenliste kann ausnahmsweise um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

---

in Kraft getreten am 23.06.2012

