

4. (vereinfachte) Änderung der SATZUNG

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwerfen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in Verbindung mit § 7 Abs.1 sowie § 41 Abs. 1 Satz 2 f der GO NRW in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Zülpich am..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gebietsabgrenzung

1. Die Bereichsabgrenzung zur 4. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwerfen geht aus der in der Anlage beigefügten Karte hervor.
2. Die beigefügte Karte zum Ortsteil Schwerfen im Maßstab 1:5.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen

Für den Bereich der 4. Änderung wird festgesetzt, dass als Maß der baulichen Nutzung maximal eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen pro Hauseinheit darf maximal zwei betragen.

§ 3

Entwässerung

Der angesprochene Bereich der 4. Änderung der Satzung nach § 34 BauGB für den Ortsteil Schwerfen ist entwässerungstechnisch nach Absprache mit den Stadtwerken Zülpich zu erschließen.

§ 4

-Pflanzgebot-

(1) Innerhalb der Flächen der 4. Änderung zur Satzung im Ortsteil Schwerfen sind je Baugrundstück zur Kompensation für den Eingriff ein hochstämmiger, großkroniger, mindestens vier Mal verpflanzter Baum mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm in 1 m Höhe der nachfolgend aufgeführten Artenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Zusätzlich ist je 10 qm befestigte Grundstücksfläche ein Strauch der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu pflanzen und zu erhalten:

Artenliste der hochstämmigen Bäume:

Stieleiche
Hainbuche
Esche

Eberesche
oder hochstämmige alte regionale Obstgehölze

Artenliste der Sträucher:

Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Hartriegel, Liguster, Feldahorn, Wasserschneeball und Pfaffenhütchen

§ 5

Verminderung eines starken Oberflächenabflusses

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Minimierung der versiegelten Grundstücksflächen anzustreben.

§ 6

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung der 4. vereinfachten Änderung der Satzung

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwerfen

Schwerfen ist der größte Einzelort Zülpichs außerhalb der Kernstadt und verfügt kurzfristig trotz starker Nachfrage über keine nennenswerten Baulandreserven.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Zülpich ist in seiner Neufassung seit dem 10.06.2005 rechtswirksam

Die Stadt Zülpich beabsichtigt daher die 4. Änderung der o.g. Satzung, um eine Bebauung in der Fläche W 20.5 zu gewährleisten. .

Durch die Festsetzungen im § 2 ist sichergestellt, dass sich die Bebauung nach Art und Maß in die Umgebungsstruktur einfügt.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Größe des Änderungsbereiches ist ein Umweltbericht entbehrlich. Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 4 des Satzungsentwurfes vorzunehmen.

Stadt Zülpich
Der Bürgermeister
Zülpich, den 25.10.2005
Im Auftrag



Gutersohn



4. vereinfachten Änderung der Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwerfen

Kopie der Str. Nr. 2/11

Kopie der Str. Nr. 2/11