

# 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 (Bundesgesetzblatt 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 5. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für die Ortschaft Schwerfen geht aus der in der Anlage beigefügten Karte hervor.
2. Die beigefügte Karte zum Ortsteil Virnicher Straße im Maßstab 1:2.000 ist Bestandteil dieser Satzung

### § 2 Festsetzungen

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

Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 9 m und Traufhöhe von max. 4,50 m über dem Bezugspunkt.

Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

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

Die Zahl der Wohnungen pro Hauseinheit darf maximal zwei betragen.

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig

Die Dacheindeckung darf nur mit dunklem Material erfolgen (dunkelgrau bis schwarz bzw. braun)

Zwerggiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtfläche von ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Als vordere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein maximal 0,3 m hoher Sockel und hinter der Hecke auf der straßenabgewandten Seite ein maximal 1,20 m hoher Maschendrahtzaun errichtet werden. Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken (siehe § 4 Pflanzgebot) und zusätzlich Maschendrahtzäune mit 1,60 maximaler Höhe zulässig.

§ 3  
Entwässerung

Der angesprochene Bereich der Satzung nach § 34 BauGB für den Ortsteil Virnicher Straße ist durch eine entsprechende Verlängerung des vorhandenen Mischwasserkanals in der Virnicher Straße entwässerungstechnisch zu erschließen.

Das Niederschlagswasser ist in den angrenzend vorhandenen Vorfluter zu leiten. *Nein!*  
*Trennkanal ist mittlerweile vorhanden.*

§ 4  
Pflanzgebot

(1) Innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches der Satzung 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 sind auf der hinteren Grundstücksgrenze, die an die freie Landschaft angrenzt, zur Herstellung einer Ortseingrünung eine durchgängige Strauchreihe 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

Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schotterrasen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine etc..)

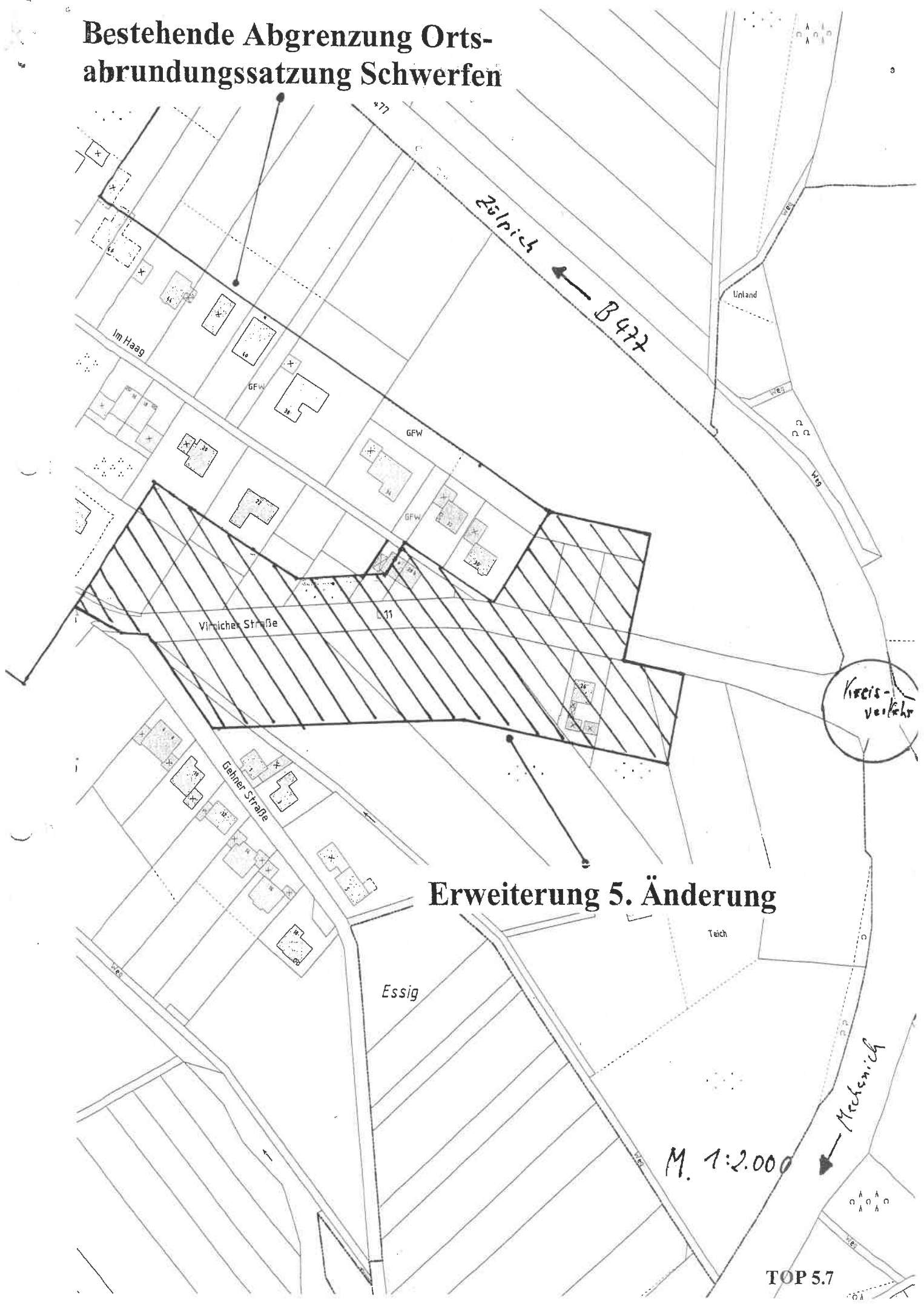
§ 6

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

28.01.2009 Stadt Zülpich  
Der Bürgermeister

Im Auftrag  
  
Mohr

# Bestehende Abgrenzung Orts- abrundungssatzung Schwerfen



**Erweiterung 5. Änderung**

TOP 5.7