

# SATZUNG

## **über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zülpich**

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 der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zülpich geht aus der in der Anlage beigefügten Karte hervor.
2. Die beigefügte Karte im Maßstab 1:2.000 ist Bestandteil dieser Satzung

### § 2 Festsetzungen

Als Art der Nutzung wird Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in den Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 „Gartenbaubetriebe,“ Nr. 7 „Tankstellen und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil der Satzung werden, weil sie sich aufgrund ihres Platzbedarfs störend auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken würden.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6(3) BauNVO ebenfalls unzulässig sind.

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt, dass maximal eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,6 beschränkt.

Für den im Geltungsbereich der Satzung liegenden Wirtschaftsweg (Verlängerung Tempelgasse) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

§ 3  
Entwässerung

Der angesprochene Bereich der Satzung nach § 34 BauGB ist an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Chlodwigstraße entwässerungstechnisch anzuschließen.

§ 4  
Kompensation des ökologischen Eingriffes

Die Größe der versiegelten Fläche beträgt bei einer Größe des Geltungsbereiches der Satzung von 3.040 m<sup>2</sup> und einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,6 1.824 m<sup>2</sup>. Da der Geltungsbereich derzeit als Ackerfläche genutzt wird, würde durch den Eingriff bei maximaler baulicher Ausnutzung ein Kompensationsbedarf in Höhe von 3.648 Ökopunkten entstehen.

§ 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 Schotterterrassen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine etc..).

§ 6

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen (Tel. 02425/90390) unverzüglich zu informieren.

§ 7

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Datum  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

Mohr