

S T A D T M E C H E R N I C H

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schaven gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Im Winkel“ (Ergänzungssatzung)

S A T Z U N G

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit dem § 7 Abs. 1 sowie § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666 ff), jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Mechernich am folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Abgrenzung der Ergänzungsbereiche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Der bebaute Bereich des Ortsteils Schaven wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 um Teilflächen der Grundstücke, Gemarkung Kommern, Flur 20, Nr. 154, 21 und 101 sowie der Wegefläche Gemarkung Kommern, Flur 19; Nr. 66 mit einer Gesamtgröße von rd. 3.527 m² erweitert.

Der Ergänzungsbereich ist mit einer Strichlinie umgrenzt und ist aus dem beige-fügten Lageplan (M = 1 : 1.000) ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen der §§ 3 und 4 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB. Sobald für den nach § 1 festgelegten Geltungsbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Festsetzungen der Ergänzungssatzung

Neben den zeichnerischen Festsetzungen (vgl. Anlageplan im Maßstab 1:1.000) gelten die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird in Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB als dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die zulässige GRZ von 0,3 darf mit Garagen und Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,5 erreichen.

Zulässig sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Die Mindestgrundstücksgröße im Satzungsgebiet wird mit 700 m² je Einzelhausgrundstück festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (Fh) in Meter über Normalhöhennull (mNHN) ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Gestaltung der Freiflächen / Vorgärten

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere im Bereich der Vorgärten wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu gestalten, d.h. vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In den Randbereichen zu den Grundstücksgrenzen -sog. Bauwich- sind ausnahmsweise Zufahrten zu den Garagen / Carports oder Stellplätze zulässig, deren Befestigung dauerhaft wasserdurchlässig -z.B. Rasenfuge- sein muss. Diese Ausnahmeregelung umfasst auch eine Zuwegung zu Hauseingängen. Hier ist eine Breite von maximal 1,50 m zulässig.

3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Satzungsgebietes ist ein mind. 3 m breiter Streifen als Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste im Anhang anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (Defizit: 11.822 Biotopwertpunkte) erfolgt über die Ökokontokartierung der Stadt Mechernich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen.

4. Artenschutz

Im Satzungsgebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Bauzeitenregelung Gehölze

Gehölze (Bäume, Sträucher einschließlich dürfen generell nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögel und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen gerodet werden. Die Rodungszeit liegt entsprechend im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar (nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. November). Die Vermeidungsmaßnahmen VM 2 und VM 3 sind zu beachten.

VM 2 - Erhalt von Bäumen , extensive Bewirtschaftung

Um den zukünftigen Lebensraum für Baum und Höhlenbrüter und für den Schutz der Altbäume sind die beiden Eichen zwingend und so viele Obstbäume wie möglich auf dem Flurstück 101 zu erhalten.

VM 3 - Erhalt des Lebensraums

Im östlichen Bereich des Flurstücks 101 ist bis zur baulichen Inanspruchnahme, der derzeitige Lebensraum mit den mit den Einzelbäumen, Sträuchern und Gebüsch sowie der samentragenden Krautschicht zu erhalten. Rodungen sind untersagt. Störungen durch Menschen und Hunde in der Fläche sind zu vermeiden.

Sobald die Fläche bebaut wird, muss frühzeitig eine Artenschutzprüfung Stufe II durchgeführt werden.

Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung Eckverglasung, Verwendung von vogelschlagsicherem Fensterglas

Hinsichtlich der Minimierung von Vogelschlag an größeren Fenstern sollte die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht berücksichtigt werden. Fenster mit z. B. integrierten Streifenmuster sind zu verwenden. Das Fensterglas muss eine hohe Wirksamkeit gegen Vogelschlag aufweisen. UV-Glas oder Vogel-Silhouetten wirken nicht und sind deshalb nicht zu verwenden.

Außenbeleuchtung

Um der Lichtverschmutzung entgegen zu wirken, um negative Auswirkungen auf Vögel in den angrenzenden Gehölzen und jagende Fledermäuse zu vermindern, gilt das Prinzip hinsichtlich der Außenbeleuchtung „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“. Es sollte sich um eine gebündelte Beleuchtung handeln, die von oben nach unten gerichtet ist.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Mittels entsprechender Kompensationsmaßnahmen ist eine Abflusserhöhung über den Kanal in die Gewässer – z.B. durch Sammlung und Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen – oder durch Ableitung und Versickerung in die Kompensationsflächen zu verhindern (Vgl. § 5 dieser Satzung).

§ 4

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauONRW 2018

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den Farbtönen schwarzgrau bis dunkelbraun einzudecken.

Die Dächer von Garagen und sonstigen Nebenanlagen und von flach geneigten Dächern bei Hauptgebäuden - bis zu 20° Dachneigung sind zwingend zu extensiv zu begrünen.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

§ 5

Bauausführung

Im Rahmen der Bauausführung sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- **Boden**

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

- **Bodendenkmalpflege**

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 DSchG NRW) wird hingewiesen.

- **Erdbebenzone**

Die Gemarkung Kommern befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone

2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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“.

- **Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern sowie dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Kanal anzuschließen.

§ 6 Anlagen

Die beigelegte Karte im Maßstab M. 1: 1000 ist Bestandteil dieser Satzung. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom _____ beigelegt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Ergänzungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mechernich, den

Der Bürgermeister

Artenliste

der zu pflanzenden Gehölze

1. Bäume 1. Ordnung:	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Winterlinde	(Tilia cordata)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Spitzahorn	(Acer plantanoides)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Traubeneiche	(Quercus petraea)
	Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
	Elsbeere	(Sorbus torminalis)
2. Obstbäume:	Apfel	(Lokalsorte)
	Birne	(Lokalsorte)
	Kirsche	(Lokalsorte)
	Pflaume	(Lokalsorte)
	Pfirsich	(Lokalsorte)
	Walnuß	(Lokalsorte)
	Quitte	(Lokalsorte)
3. Sträucher:	Hasel	(Corylus avellana)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schneeball	(Viburnum opulus)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Faulbaum	(Rhamnus fragula)
	Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)

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

Die in **fetter Schrift** hervorgehobenen Sorten sind weitgehend trockenresistent.