

Außenbereichssatzung Nr. 2 K

für den Bereich in Frechen-Königsdorf, Waidmannsweg, Alte Aachener Straße

Der Rat der Stadt Frechen hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung NW (Bau O NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332) und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498), folgende **Außenbereichssatzung** beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung beinhaltet folgende Flurstücke:
514, 515, 843, 101/3, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 446, 507, 508, alle Flur 36, Gemarkung Königsdorf.
Der Geltungsbereich ist aus dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

§ 2 Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann den in § 3 bezeichneten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt unberührt. Im Hinblick auf evtl. Konflikte zwischen der Landwirtschaft einerseits und dem Wohnen andererseits wird festgestellt, dass landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich aufgrund ihrer Privilegierung grundsätzlich einen Vorrang vor der Wohn-bebauung haben.

§ 3 Sachlicher Anwendungsbereich

- (1) Vorhaben zu Wohnzwecken im Sinne § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind parallel der Straßen Waidmannsweg und Alte Aachener Straße nur innerhalb der im beigefügten Lageplan vom 22.12.2005 dargestellten Baufenster zulässig. Es sind nur Vorhaben in offener Einzel- oder Doppelhaus-Bauweise mit Satteldach zulässig.
- (2) Die zulässige Firsthöhe wird auf maximal 7,50 m festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Firsthöhe wie folgt bestimmt: Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.
- (3) Die zulässige Grundflächenzahl wird auf höchstens 0,30 festgesetzt. Sie darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- (4) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Lageplan vom 22.12.2005 dargestellten Baufenster sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

§ 4 Vorgärten

Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der Vorderseite der Gebäude in der Gesamtbreite der jeweiligen Bau-grundstücke. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtigeschützt einzubeziehen. Die Vorgartenbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten; sie sind als Grünflächen mit Einzelbepflanzung auszubilden und zu unterhalten und dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Die Versiegelung der Vorgärten ist nur für notwendige Gängen- oder Stellplatzfahrten in einer Breite von maximal 3,0 m und für notwendige Hauszugänge in einer Breite von maximal 1,25 m zulässig.

§ 5 Einfriedigungen

Die Einfriedigung der Vorgarten-bereiche ist nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Straßenniveau zulässig. Als Einfriedigungen der Vorgartenbereiche sind nur Rasenkantensteine sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

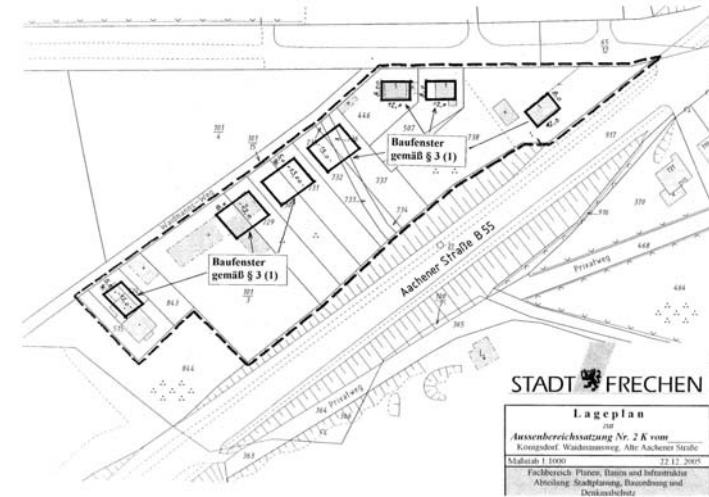
Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737 sind 5 m breite Baum-, Strauchhecken aus heimischen Gehölzen anzulegen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 10 % nicht überschreiten. Weitere Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

§ 7 Hinweise

- (1) Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Weiler und Worrigen/Langel. Die Festsetzungen der Wasserschutz-zonenverordnung sind zu beachten und einzuhalten.
- (2) Beim Auftreten archäologischer Befunde oder Befunde die die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhoferstraße 45, 52385 Niedeggen, 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) Entlang und parallel der Aachener Straße (B55) liegt die Ferngasleitung Koslar-Statternich-Lövenich der Thyssengas GmbH (LNr. 18/14/0, Bl. 107, 108, Schutzstreifen 8 m). Informationen und Rückfragen: RWE Westfalen-Weser-Emis Netzservice GmbH, Postfach 104451, 44044 Dortmund (Asset-Service Transportnetz Gas).

§ 8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



STADT FRECHEN

Lageplan zur Außenbereichssatzung Nr. 2 K vom Königsdorf, Waidmannsweg, Alte Aachener Straße

Malsdorf 1:1000 22.12.2005

Fachbereich: Planen, Bauteile und Infrastruktur
Abteilung: Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz

Aufgestellt	Einleitungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Öffentliche Bekanntmachung
<p>STADT FRECHEN Der Bürgermeister</p> <p>Fachbereich 6 Bauen, Planen und Umwelt Abteilung 61 Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz</p> <p>Frechen, den 19.12.2006</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Mülder</p>	<p>Der Rat der Stadt Frechen hat am 14.12.2004 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 2 K gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.</p> <p>Frechen, den 19.12.2006</p>	<p>Die Außenbereichssatzung Nr. 2 K hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2006 bis einschl. 29.09.2006 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 21.08.2006 Nr. 17</p> <p>Frechen, den 19.12.2006</p>	<p>Der Rat der Stadt Frechen hat am 12.12.2006 die Außenbereichssatzung Nr. 2 K beschlossen.</p> <p>Frechen, den 19.12.2006</p>	<p>Der Beschluss der Satzung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen am 18.12.2006 Nr. 27 erfolgt.</p> <p>Frechen, den 19.12.2006</p>
	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister