

## **2. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 2 K „Waidmannsweg“ in Frechen – Königsdorf**

Der Rat der Stadt Frechen hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 gemäß § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung NW und §§7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in den derzeit gültigen Fassungen die folgende **2. Änderung** der Außenbereichssatzung vom 18.12.2006 zuletzt geändert mit Rechtskraft am 02.04.2012 beschlossen:

### **§ 1 (bleibt unberührt) 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 vom 05.09.2013 ersichtlich.

### **§ 2 (bleibt unberührt) 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. 3 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 Wohnbebauung haben.

### **§ 3 (wird ergänzt) 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~~ und im Lageplan vom 14.10.2011 05.09.2013 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 § 3 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 dargestellten Baufenster sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

#### **§ 4 (bleibt unberührt) Vorgärten**

Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der Vorderseite der Gebäude in der Gesamtbreite der jeweiligen Baugrundstücke. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt 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 Garagen- und Stellplatzzufahrten in einer Breite von max. 3,0 m und für notwendige Hauszugänge in der Breite von max. 1,25 m zulässig.

#### **§ 5 (bleibt unberührt) Einfriedungen**

Die Einfriedung der Vorgartenbereiche ist nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Straßenniveau zulässig. Als Einfriedungen der Vorgartenbereiche sind nur Rasenkantensteine sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

#### **§ 6 (bleibt unberührt) Ausgleichsmaßnahmen**

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 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 (bleibt unberührt) Hinweise**

(1) Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Weiler und Worringen / Langel. Die Festsetzungen der Wasserschutzonenverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

(2) Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten.

(3) Entlang und parallel der Aachener Straße (B55) liegt die Ferngasleitung Koslar-Stitternich-Lövenich der Thyssengas GmbH (LNR. 18/14/0, Bl. 107, 108, Schutzstreifen 8 m). Informationen und Rückfragen: RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Postfach 104451, 44044 Dortmund (Asset-Service Transportnetz Gas).

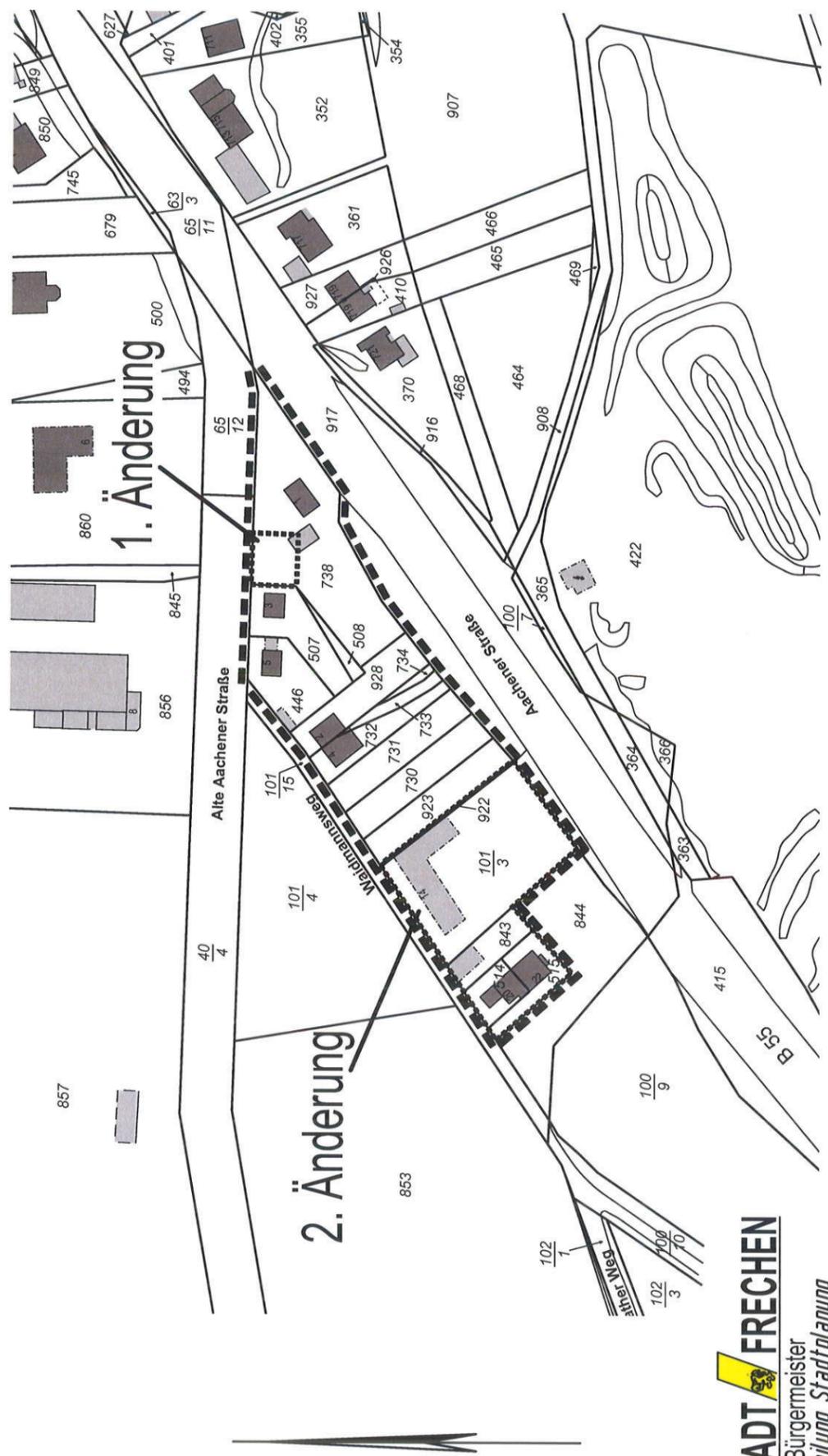
**§ 8**  
**In-Kraft-Treten**

Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Lageplan vom 05.09.2013 ist Bestandteil der Satzung.

Frechen, den 05.03.2014

  
Der Bürgermeister  
  
Hans-Wilf Meier



**STADT FRECHEN**

Der Bürgermeister  
*Abteilung Stadtplanung*  
 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung  
 Maßstab 1 : 2000



—————  
 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung  
 gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch

.....  
 Änderungsbereiche der Außenbereichssatzung

[Gezeichnet am 05.09.2013; Dipl.-Ing. K. Kochs ObVI, Köhler Straße 22, 50226 Frechen; AZ 275/13]

