

Satzung der Stadt Jülich

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Buschfeld“ (Rechtskraft 19.10.2012)

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.07.2011 in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Jülich in seiner Sitzung am 04.10.2012 folgende Außenbereichssatzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Buschfeld“ sind entsprechend der Darstellung im beiliegenden Kartenausschnitt (Maßstab 1 : 2.500), der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.
- (2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie
 - a) einer Darstellung im Flächennutzungsplan über „Fläche für die Landwirtschaft“ widersprechen oder
 - b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (3) Ein Vorhaben ist zulässig, wenn
 - a) es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der dort herrschenden charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt,
 - b) sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen,
 - c) die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Zulässigkeit kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich außerdem danach, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört und der Immissionsanspruch des Außenbereiches gewahrt wird.

§ 3 Hinweise

- **Bodendenkmal**

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Tel. 02425 / 9039 – 0, Fax 02425 / 9039 – 199, 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.

- **Grundwasserverhältnisse**

Im Plangebiet kann der Grundwasserstand flurnah, das heißt weniger als 2 m unter Geländeoberfläche, ansteigen. Bereits bei der Planung von z. B. tiefgründigen Bauwerken (Keller, Garage, Leitungen etc.) sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Es darf keine Grundwassersenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

- **Immissionsschutz**

Im Bereich des Satzungsgebietes können Immissionseinwirkungen aus landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung als ortsübliche Vorbelastung auftreten. Diese müssen die Bewohner eines Wohnhauses im Satzungsgebiet wie die Bewohner eines Dorf- oder Mischgebietes hinnehmen.

Das Satzungsgebiet ist durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude immissionstechnisch vorbelastet. Hieraus können sich im Baugenehmigungsverfahren Anforderungen auch an den Schallschutz ergeben.

Daher ist bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen zum Schutz vor Lärm für immissionsempfindliche (insbesondere Wohn-) Nutzungen durch die Orientierung von Tür- und Fensteröffnungen und die Anordnung von Schlafräumen an der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite sowie durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (schalldämmende Bauteile, Fenster) ein ausreichender Schutz der Innenräume sicherzustellen.

Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

- **Kampfmittel**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Daher wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen: Wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzu-

stellen sind oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

- **Landschaftsrechtliche Eingriffsregelung**

Die landschaftsrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

- **Telekommunikationsanlage**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG, Ressort SuN, Postfach 109 011, 52348 Düren in die genauen Anlagen einweisen lassen.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.