Satzung
der Gemeinde Dahlem

über die
Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten

Ortsteil Kronenburg

für eine Teilfläche
„Virneburgweg“ - „Gerichtsstraße“

(„Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzung“) vom

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966) –in der z.Zt. geltenden Fassung- und des § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) –in der z.Zt. geltenden Fassung- hat der Rat der Gemeinde Dahlem in seiner Sitzung vom folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich und Gegenstand der Satzung

(1) Die in der beigefügten Karte gekennzeichnete Außenbereichsfläche wird gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kronenburg einbezogen. Der Flächenumgriff ist in der Karte mit einer äußeren Linie abgegrenzt sowie mit einer Schraffur gekennzeichnet.

(Die bisherige Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kronenburg gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nrn. 1 u. 3 BauGB sowie der angrenzenden, bestehenden Bebauungspläne Nrn. 6 u. 37 sind mit ihrer Umgrenzungslinie nachrichtlich in die Karte übernommen.)

(2) Die für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzung maßgebliche, als Anlage beigefügte Karte, Maßstab 1:2.500, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Für die einbezogenen Flächen (gem. § 1 Abs. 1) wird gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohngebäude (und deren Nebenanlagen) zulässig sind.

(2) Es sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).

(3) Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 19 BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) -in der zurzeit geltenden Fassung-) festgelegt.

(4) Als Höchstmaß für die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird zwei festgelegt.

(5) Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser, keine Hausgruppen.

§ 3

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

(1) Vermeidungsmaßnahmen

V1 Ökologisch begründete Bauzeiten und die Durchführung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind einzuhalten.

V2 Rodungsarbeiten sind zum Schutz der örtlichen Vogelarten nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Ist es nicht möglich, außerhalb der Vogelbrutzeit zu roden, so kann nach vorheriger Kontrolle durch einen Fachgutachter hiervon in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Euskirchen ggf. abgewichen werden.

V3 Die Baumgruppe aus Stiel-Eichen am nord-westlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten.

V4 Die Bergahornreihe entlang der Gerichtsstraße ist zu erhalten.

(2) Ausgleichsmaßnahmen

K-int. 1: Anpflanzung auf der Ortslagen-Erweiterungsfläche

Es wird festgesetzt, dass auf dem neuen Baugrundstück innerhalb der Ortslagen-Erweiterungsfläche je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß der untenstehenden Artenliste anzupflanzen ist (insgesamt 8 Stück; die im Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Begleitplans dargestellten Standorte sind nur beispielhaft).

Zur Sicherung der Anpflanzungen während der Anwachsphase ist zur Stabilisierung der Pflanzen eine Baumverankerung (3-Bockgerüst) fachgerecht anzubringen.

Bei der Pflanzung von Laubbäumen ist folgende Mindestqualität einzuhalten: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, min. 10 bis 12 cm Stammumfang und 200 cm Stammhöhe, Ballenpflanzen mit Drahtballen oder Containerware.

Artenliste K1 (beispielhafte Auswahl geeigneter Laubbaumarten):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Bei Pflanzung von Obstbäumen ist folgende Mindestqualität zu beachten: Hochstamm, 2 x verpflanzt, min. 8 bis 10 cm Stammumfang und 180 cm Höhe.

Artenliste K1 (beispielhafte Auswahl geeigneter Obstbaumsorten):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Luxemburger Renette, Kaiser Alexander, Eifeler Rambour, Haberts Renette

Birne: Gute Graue, Nordhäuser (Winter-)Forellenbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneux, Pastorbirne

Pflaume: Ontariopflaume, Bühler Frühzwetschge, Gr. Grüne Reneklode, Graf Althanns Reneklode, Mirabelle v. Nancy

Kann auf dem Baugrundstück ein vorhandener, nicht zum Erhalt festgesetzter Laubbaum (mind. 16 cm Stammumfang und mind. 130 cm Höhe) erhalten bleiben, darf dafür auf die Neupflanzung eines Baumes verzichtet werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

K-int. 2: Anpflanzung auf der privaten Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche sind als Ausgleich für den Verlust von Vegetationsfläche und Gehölzen fünf heimische Laub- oder Obstbäume gemäß oben stehender Artenliste K1 zu pflanzen. Zur Sicherung der Anpflanzungen während der Anwachsphase ist zur Stabilisierung der Pflanzen eine Baumverankerung (3-Bockgerüst) fachgerecht anzubringen.

Bei der Pflanzung von Laubbäumen ist folgende Mindestqualität einzuhalten: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, min. 10 bis 12 cm Stammumfang und 200 cm Stammhöhe, Ballenpflanzen mit Drahtballen oder Containerware.

Bei Pflanzung von Obstbäumen ist folgende Mindestqualität zu beachten: Hochstamm, 2 x verpflanzt, min. 8 bis 10 cm Stammumfang und 180 cm Höhe.

K-int. 3: Anlage einer Obstwiese

Auf der privaten Grünfläche ist auf 1.300 m² eine Streuobstwiese zu entwickeln. Auf der Fläche sind Obstbäume in einem lockeren Verband mit einem Abstand von ca. 8-12 m zueinander anzupflanzen. Die Abstände zu Nachbarparzellen sind einzuhalten (i.d.R. 3,0 m). Insg. sind mind. 15 Obstbäume aus der untenstehenden Artenliste und mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mind. 8 bis 10 cm Stammumfang und 180 cm Höhe.

Beispielhafte Auswahl geeigneter Obstbaumsorten:

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Luxemburger Renette, Kaiser Alexander, Eifeler Rambour, Haberts Renette

Birne: Gute Graue, Nordhäuser (Winter-)Forellenbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneux, Pastorbirne

Pflaume: Ontariopflaume, Bühler Frühzwetschge, Gr. Grüne Reneklode, Graf Althanns Reneklode, Mirabelle v. Nancy

Folgende Schutzmaßnahmen sind für die Anpflanzungen durchzuführen:

- Verankerung des Baumes mit einem Dreibock
- Verwendung von geeignetem Bindematerial (z.B. Kokos- oder Hanfstrick)
- Wühlmausschutz (z.B. Kaninchendraht, unverzinkt)

Folgende Vorgaben zur Pflege der Streuobstwiese sind durchzuführen:

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist in der Jugendphase (die ersten ca. 8 - 10 Jahre) ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt nötig. Erziehungsschnitte sind grundsätzlich in der Winterpause der Gehölze durchzuführen und ihre Intensität sollte in Abhängigkeit des letztjährigen

Zuwachses erfolgen (wenig Zuwachs im Vorjahr → starker Rückschnitt → starker Neutrieb). Nach etwa 10 Jahren genügen Erhaltungsschnitte in Intervallen von ca. 3 - 5 Jahren. Diese sollten sich z.B. auf das Entfernen von Totästen sowie generelle Auflockerungsmaßnahmen zum Erhalt des Kronenraums beziehen.

Die Nutzung der Wiese ist auf eine ein- bis zweischürige Mahd zwischen Juli und September oder eine extensive Beweidung mit max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken. Die erste Mahd der Streuobstwiese darf frühestens ab dem 01. Juli eines Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

§ 4 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.