

## Satzung

### **der Stadt Bad Münstereifel über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bad Münstereifel-Willerscheid**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245), hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel am 22.02.2005 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

- (1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sind in der als Anlage beigefügten Karte dargestellt. Die Fläche ist mit **A** bezeichnet, nicht schraffiert und in einer Linie abgegrenzt.
- (2) Die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken zur Abrundung ist ebenfalls in der beigefügten Karte dargestellt. Diese Flächen sind mit **B** bezeichnet und schraffiert dargestellt.

#### § 2

- (1) Die Baugrundstücke der Fläche **B** sind wie folgt zu bepflanzen:  
20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist bei der Bebauung mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Vogelbeere, Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Weißdorn usw., pro 1,5 m<sup>2</sup> ist eine Pflanze zu setzen.
  - a) Die Bepflanzung ist als durchgehende Pflanzung an den rückwärtig gelegenen Grundstücksgrenzen vorzunehmen;
  - b) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist zu den Nachbargrundstücken ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen;
  - c) ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die Bereiche der Grundstücksgrenzen von der Erschließungsstrasse bis zur hinteren Bauflucht.
  - d) je 50 qm nicht überbauter Grundstücksfläche sind je 2 Obstbäume oder andere Laubbäume zu pflanzen.

#### § 3

Die beigefügte Karte im Maßstab 1 : 5.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 4

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

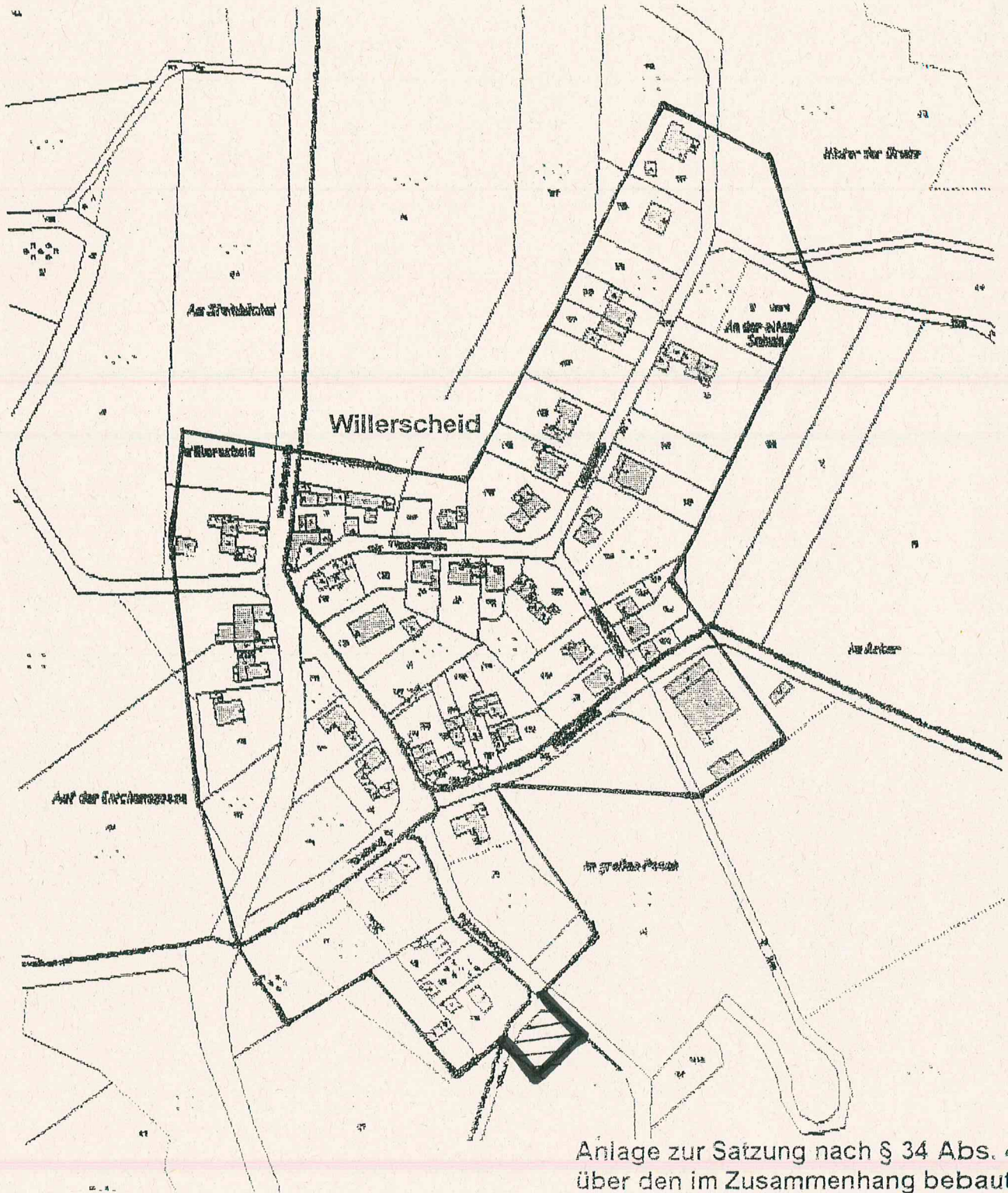
#### **Hinweis: Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a LWG)**

Sofern gemäß § 51a LWG Niederschlagswasser versickert werden soll, sind aus Grundwasserschutzgründen Schachtanlagen ausgeschlossen.


---


In Kraft getreten am 20. August 2005

6.1.27



Anlage zur Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGE  
über den im Zusammenhang bebauten Orts-  
Bad Münstereifel-Willerscheid

Bereich A 

Bereich B 

## Satzung der Stadt Bad Münstereifel über die Erweiterung der Ortslagenabrundungssatzung Willerscheid, Bereich Fliederstraße (1. Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498) hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel am 21.11.2006 folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

### § 1

#### Abgrenzungen des Bereiches nach § 34 Abs. 4 Nr. 3

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Willerscheid (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und seiner 1. Erweiterung sind in der als Anlage beigefügten Übersichtskarte nachrichtlich dargestellt. Die Fläche ist mit einer Linie umgrenzt.

Die in der Karte schraffiert dargestellte Außenbereichsfläche, Gemarkung Mutscheid, Flur 7, Teilstück aus Flurstück Nr. 29, mit der Bezeichnung „A“ wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Sobald für den nach § 1 festgelegten Geltungsbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Die geplante Wohnnutzung darf nur durch den Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle genutzt werden, solange diese Bestandsschutz genießt.

### § 3

#### Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete

Die durch die Bebauung und Befestigung versiegelte Fläche darf 30 % der Gesamtgrundstücksfläche betragen.

Für die von der Satzung betroffenen Flächen sind im weiteren Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft vorzunehmen.

#### Kompensationsmaßnahmen:

An den Satzungsbereich angrenzend ist in einer Tiefe von ca. 10 m (insgesamt ca. 820 qm) eine Gehölzwiese (hochstämmige Laubbäume oder Obstgehölze) anzulegen. Die Sortenauswahl sollte sich nach den Standortgegebenheiten richten.

Bei der Anpflanzung der Obstgehölze ist ein regelmäßiger fachgerechter Baumschnitt sicherzustellen.

§ 4  
Bauausführung

Im Rahmen der Bauausführung sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen. Das anfallende Schmutzwasser ist der vorhandenen Kanalisation zuzuleiten.
2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, so ist die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, anzuzeigen (§§ 15, 16 DSchG).
3. Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.
4. 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 m<sup>3</sup> hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.
5. Ein Teilbereich des Satzungsgebietes unterliegt dem Landschaftsschutz.

§ 5  
Anlagen

Die beigelegte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 6  
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

---

In Kraft getreten am 04.08.2007

**Hinweise:**

**Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)**

Sofern gemäß § 51 a LWG Niederschlagswasser versickert werden soll, sind aus Grundwasserschutzgründen Schachtanlagen ausgeschlossen.

Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

1. Bäume 1. Ordnung:  
Stieleiche (Quercus robur)  
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*)

### 2. Obstbäume

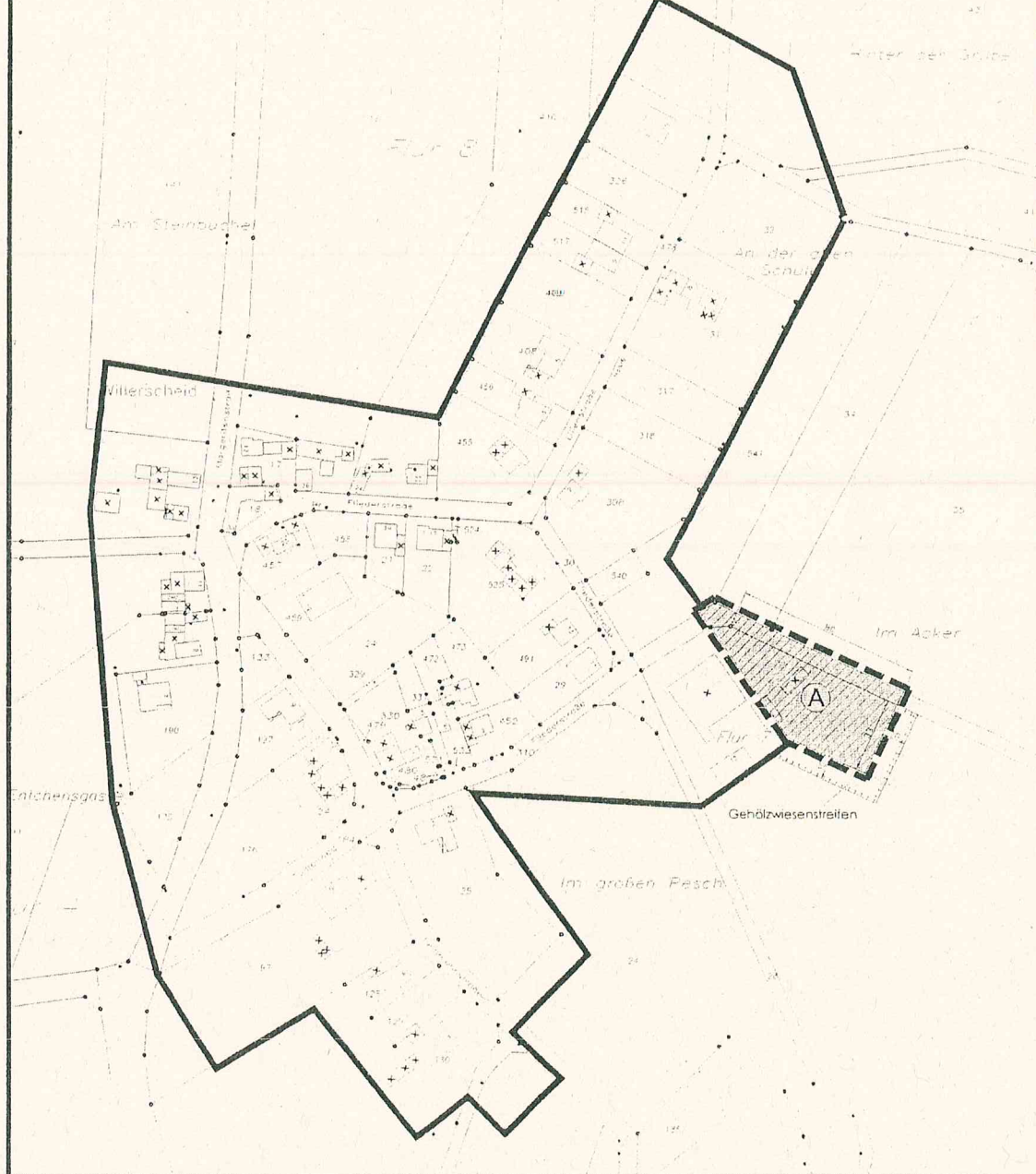
Apfel (Lokalsorte)  
Birne (Lokalsorte)  
Kirsche (Lokalsorte)  
Pflaume (Lokalsorte)  
Pfirsich (Lokalsorte)  
Walnuss (Lokalsorte)  
Quitte (Lokalsorte)

### 3. Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus Monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Enonymus europaeus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Faulbaum (*Rhamnus Fragula*)  
Zweiggriffeliger Weißdorn (*Crataegus  
laevigata*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)

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

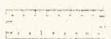
# Stadt Bad Münstereifel Ergänzungssatzung Fliederstraße in Willerscheid



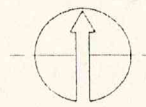
Bereiche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB  
- Innenbereich - (nachrichtlich)



Bereich gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
- Ergänzungsbereich -



Ausgleichsmaßnahmen



M. 1 : 2.500

- 2 -

## Erweiterung der Satzung der Stadt Bad Münstereifel über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bad Münstereifel-Willerscheid (2. Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) im Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245) hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel am 19.06.2007 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

- (1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sind in der als Anlage beigefügten Karte dargestellt. Die Flächen sind mit **A** und **B** bezeichnet, Fläche A nicht schraffiert, Fläche B schraffiert und in einer Linie abgegrenzt.
- (2) Die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken zur Abrundung ist ebenfalls in der beigefügten Karte dargestellt. Diese Flächen sind mit **C** bezeichnet und rautiert dargestellt.

### § 2

- (1) Die Baugrundstücke der Flächen **B** und **C** sind wie folgt zu bepflanzen: 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist bei der Bebauung mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Vogelbeere, Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Weißdorn usw., pro 1,5 m<sup>2</sup> ist eine Pflanze zu setzen.
  - a) Die Bepflanzung ist als durchgehende Pflanzung an den rückwärtig gelegenen Grundstücksgrenzen vorzunehmen;
  - b) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist zu den Nachbargrundstücken ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen;
  - c) ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die Bereiche der Grundstücksgrenzen von der Erschließungsstrasse bis zur hinteren Bauflucht.
  - d) Je 50 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind je 2 Obstbäume oder andere Laubbäume zu pflanzen.
  - e) Im Bereich der Hochspannungsleitungen ist das Anpflanzen von hochwachsenden Bäumen in einem Schutzstreifen von 5 m Breite (je 2,5 m beiderseits der Leitungstrasse) aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

### § 3

Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 4

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

In Kraft getreten am 16.02.2008

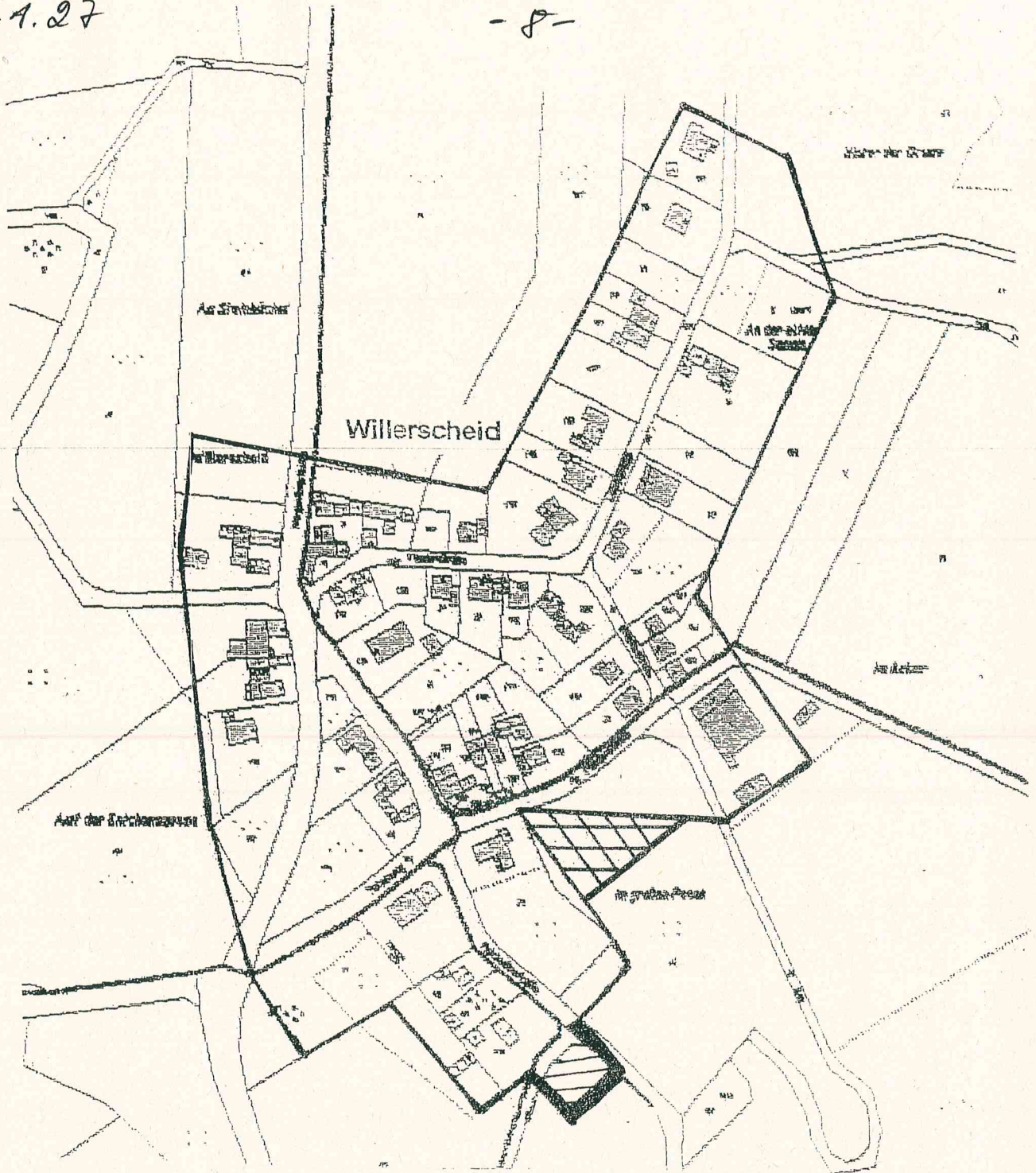
#### Hinweise:

#### **Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)**

Sofern gemäß § 51 a LWG Niederschlagswasser versickert werden soll, sind aus Grundwasserschutzgründen Schachtanlagen ausgeschlossen.

6.4.27


- 8 -



Anlage zur Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB  
über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
Bad Münstereifel-Willerscheid

 Bereich A

 Bereich B

 Bereich C

Stand: 16.02.2008



**SATZUNG  
über die Erweiterung der Ortslagenab-  
rundungssatzung Willerscheid, Bereich  
Jasminstraße (Ergänzungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in Verbindung mit dem § 7 Abs. 1 sowie § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung für das Land NRW - jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel am 24.05.2011 die folgende Satzung beschlossen.

**§ 1  
Abgrenzung des Bereiches nach § 34  
Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Willerscheid (gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und seiner 1. Erweiterung und 2. Erweiterung sind in der als Anlage (siehe Seite 9) beigefügten Übersichtskarte nachrichtlich dargestellt. Die Fläche ist mit einer Linie umgrenzt. Die in der Karte schraffiert dargestellte Außenbereichsfläche, Gemarkung Willerscheid, Flur 8, Teil aus Flurstück Nr. 34, 35, 562 und 563, mit der Bezeichnung „A“ wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.  
**Die Karte im Maßstab 1: 2.500 ist Bestandteil dieser Satzung.**

**§ 2  
Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Sobald für den nach § 1 festgelegten Geltungsbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§ 3  
Festsetzungen innerhalb der ergänzten  
Gebiete**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
Für die zur Ergänzung vorgesehene schraffierte Teilfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich bis zu zweigeschossige Wohngebäude zulässig sind.  
Die durch die Bebauung und Befestigung versiegelte Fläche darf eine GRZ von 0,3 erreichen.

2. Bauweise  
Für den Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.

**§ 4  
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9  
Abs. 4 BauGB in Verbindung  
mit § 86 Abs. 4 BauO NRW**

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.  
Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in der Farbskala schwarzgrau bis dunkelbraun einzudecken.

**§ 5  
Grünordnerische Festsetzungen  
(Ausgleichsmaßnahmen)**

Entlang der nördlichen Grenze des Satzungsgebietes ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen.

**§ 6  
Bauausführung**

Im Rahmen der Bauausführung sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.  
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Ergän-

zungsbereiches ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln. Die Maßnahmen sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen anzuzeigen bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis ist einzuholen.

2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße 45, 52385 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.
3. Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.
4. Der Ergänzungsbereich 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 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

**§ 7  
Anlagen**

Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Satzung über die Erweiterung der Ortslagenabrundungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 18.10.2010 beigefügt.

**§ 8  
Inkrafttreten**

Diese Ergänzungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Artenliste  
der zu pflanzenden Gehölze**

1. Bäume 1. Ordnung:

Stiehleiche	(Quercus robur)
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)

2. Obstbäume:

Apfel	(Lokalsorte)
Birne	(Lokalsorte)
Kirsche	(Lokalsorte)
Pflaume	(Lokalsorte)
Pfirsich	(Lokalsorte)
Walnuß	(Lokalsorte)
Quitte	(Lokalsorte)

3. Sträucher:

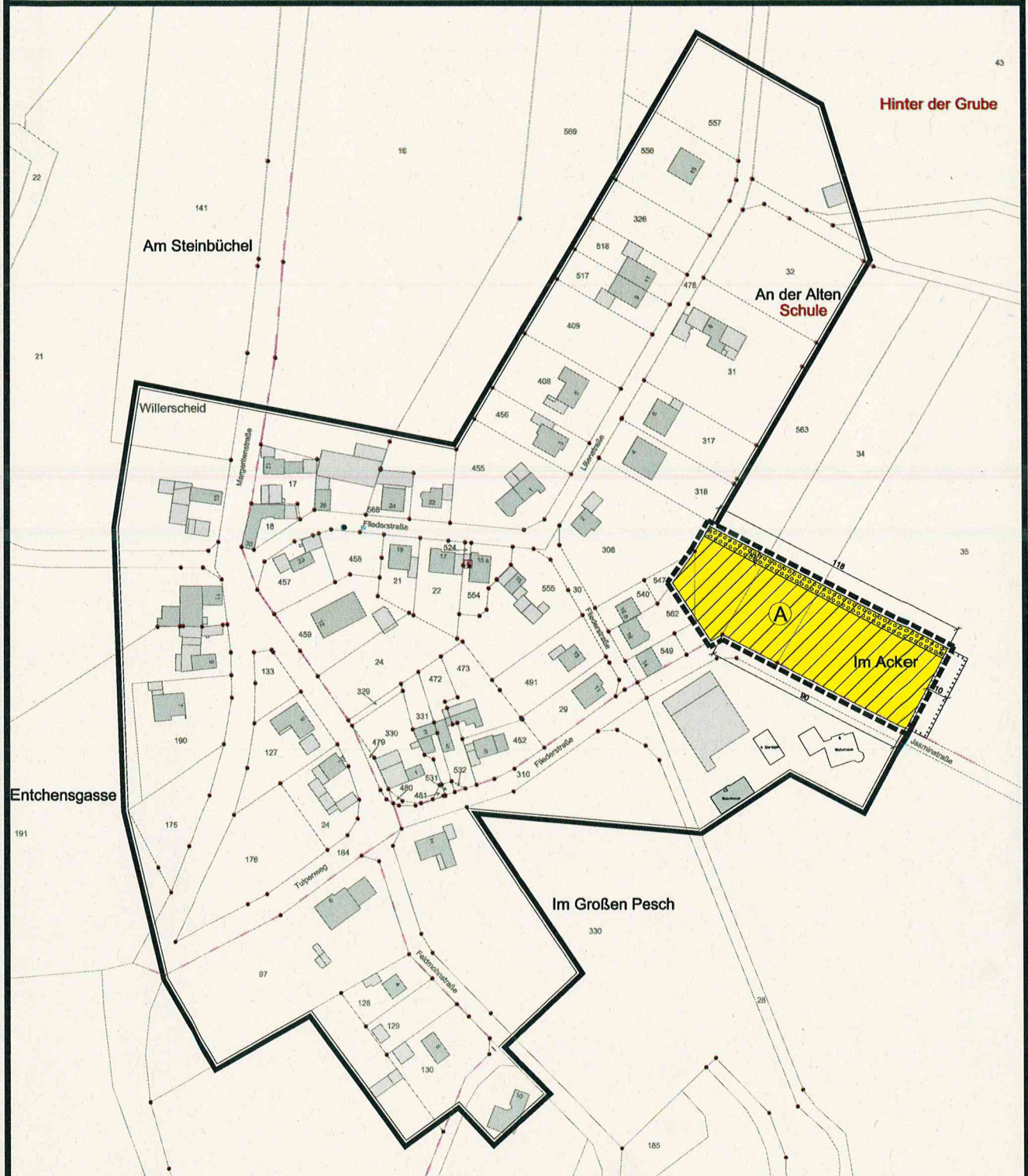
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus Monogyna)
Pfaffenhütchen	(Enonymus europaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Feldahorn	(Acer campestre)
Faulbaum	(Rhamnus Fragula)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)

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

---

in Kraft getreten am 15.12.2012

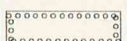
# Stadt Bad Münstereifel Ergänzungssatzung Jasminstraße in Willerscheid



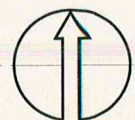
Bereiche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB  
- Innenbereich - (nachrichtlich)



Bereich gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
- Ergänzungsbereich -



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



M. 1 : 2.500