Außenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch der Stadt Wermelskirchen für die Hofschaft Bähringhausen

(1. Ausfertigung)

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 und des § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) vom 28.04.1993 in Verbindung mit dem § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 - alle genannten Gesetze in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 14.12.1998 folgende Außenbereichssatzung für die Hofschaft Bähringhausen, bestehend aus den Seiten 1 bis 6, beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, zu ersehen.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB):

   Zulässig sind Vorhaben, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sofern durch ihre Errichtung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
   Aufgrund dieser Satzung kann den vorgenannten Vorhaben nicht entgegengehalten werden, daß sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes "Fläche für die Landwirtschaft" widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

   Vorhaben gemäß § 35 Abs.1 Nrn.1 bis 4 können zugelassen werden, wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 19 und 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) :

   Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird wie folgt festgesetzt:

   - Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsbereiches zulässig sind.

   - Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsbereiches zulässig sind.

   - Es sind nur Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Pro Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig.

4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO:

Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

§ 3

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

1. Dachform und Dachgestaltung für die Gebäude:
(Haupt- und Nebengebäude/ Garagen und Nebenanlagen)

Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.
Ein abgewalmtes Dach (Krüppelwalm) ist zulässig, wenn die abgewalmte Dachfläche nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks - jeweils in der Vertikalen gemessen - beträgt.

2. Dachneigung:

Die Dachneigung muß $\geq 30°$ (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen. Dies gilt für sämtliche in § 2 Abs. 2 BauO NW aufgeführten Gebäude.

3. Dachgauben:

Die Breite von Dachgauben darf maximal 2,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Hausseite darf maximal 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

4. Farbe der Dacheindeckung:

Zulässig sind Dachpfannen in Braun- oder Grautönen sowie schwarz (RAL-Töne 7000 bis 8025 sowie 9011) oder Schieferbedachung.

§ 4

Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Soweit möglich, ist der Bodenaushub der Baugruben ist auf den jeweilgen Grundstücken zur Geländemodellierung zu belassen. Nicht verwendbarer Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

2. Pro angefangene 50 m² versiegelte Fläche ist ein Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste A (siehe unten) mit einem Stammumfang von Mindestens 25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächen, die bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung versiegelt waren, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Entsiegelungen im Zuge von Baumaßnahmen sind anrechenbar.

Pflanzliste A:

Laubbäume der Arten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuß)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Malus domestica (Wildapfel)	Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Pyrus domestica (Wildbirne)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)	Tilia cordata (Winterlinde)

Apfelbäume (Malus) der Sorten:

Ansbacher Roter, Brauner Mataapfel, Edelborsdorfer, Geflammter Kardinal, Graue Herbstrenette, Jakob Level, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Langer grüner Gulderling, Oberdiecks Renette, Purpurroter Cusinot, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Roter Boskoop und Winterambur

Birnbäume (Pyrus) der Sorten:

Apfelbirne (Rhein. Birne), Augustbirne, Baronsbirne, Bergische Dörrbirne, Blumenbachs Butterbirne, Conference, Esperens Herrenbirne, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Leipziger Rettigbirne (Gerstenbirne) und Phillipsbirne

Kirschbäume (Prunus) der Sorten:

Schattenmorelle, Große Schwarze Knorpelkirsche und Schwarze Henkirsche

Pflaumenbäume (Prunus) der Sorten:

Wangenheims Frühzwetschge und Hauszwetschge

§ 5

Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt der ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung von Genehmigungspflichten für Handlungen im Einzugsgebiet der Sengbachtalsperre der Stadtwerke Solingen (Vorläufige Anordnung Sengbachtalsperre) vom 31.01.1994. Gemäß § 4 Nr. 9 dieser vorläufigen Anordnung ist das Errichten, Erweitern oder wesentliche Ändern baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Laut § 8 Abs. 1 dieser Verordnung entscheidet die zuständige Untere Wasserbehörde über diese Genehmigungen.
Zur Zeit befindet sich eine neue Wasserschutzgebietsverordnung in Bearbeitung. Die darin enthaltenen Verbote / Genehmigungspflichten sind nach Inkrafttreten zu beachten.

2. Regenwasserversickerung

Laut § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls möglich ist.

Zusatz:
Im Rahmen von Kanalbaumaßnahmen wurden an verschiedenen Stellen der Ortslage (Straßenengstellen) Bohrungen zur Abschätzung möglicher Gründungsprobleme durchgeführt. Die aus den Bodenproben ermittelten Schichtenverzeichnisse lassen nach Auskunft des Gutachterbüros den Schluß zu, daß das Versickern des anfallenden Niederschlagswassers in Bähringhausen grundsätzlich möglich sein wird. Art und Weise sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Wermelskirchen, den 29.12.1998

(Bürgermeister)

Stadt Wermelskirchen

Bezirksregierung 7 Köln

gehört zur Verfügung
vom 31.03.1999
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

(Verfahrensvermerke siehe Seite 5)

Verfahrensvermerke:

EINLEITUNG DES VERFAHRENS

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 04.11.1996 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG einzuleiten.

Wermelskirchen, den 29.12.1998

Bürgermeister

TÖB-BETEILIGUNG

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.1997 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 11.08.1997 gesetzt.

Wermelskirchen, den 29.12.1998

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.09.1997 vom 10.10.1997 bis zum 11.11.1997 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Wermelskirchen, den 29.12.1998

Bürgermeister

ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG

Der überarbeitete Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.1998 vom 19.01.1998 bis zum 20.02.1998 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Wermelskirchen, den 29.12.1998

Bürgermeister

ABWÄGUNG

Der Rat der Stadt hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 14.12.1998 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wermelskirchen, den 29.12.1998

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.1998 die Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG beschlossen.

Wermelskirchen, den 29.12.1998

Bürgermeister

Die Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB wurde i.V.m. § 6 und 10 BauGB genehmigt.

Ausnahme siehe Verfügung

Köln, den 31.03.1999
Az.: 35.2.94-79-01.99

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Küppers

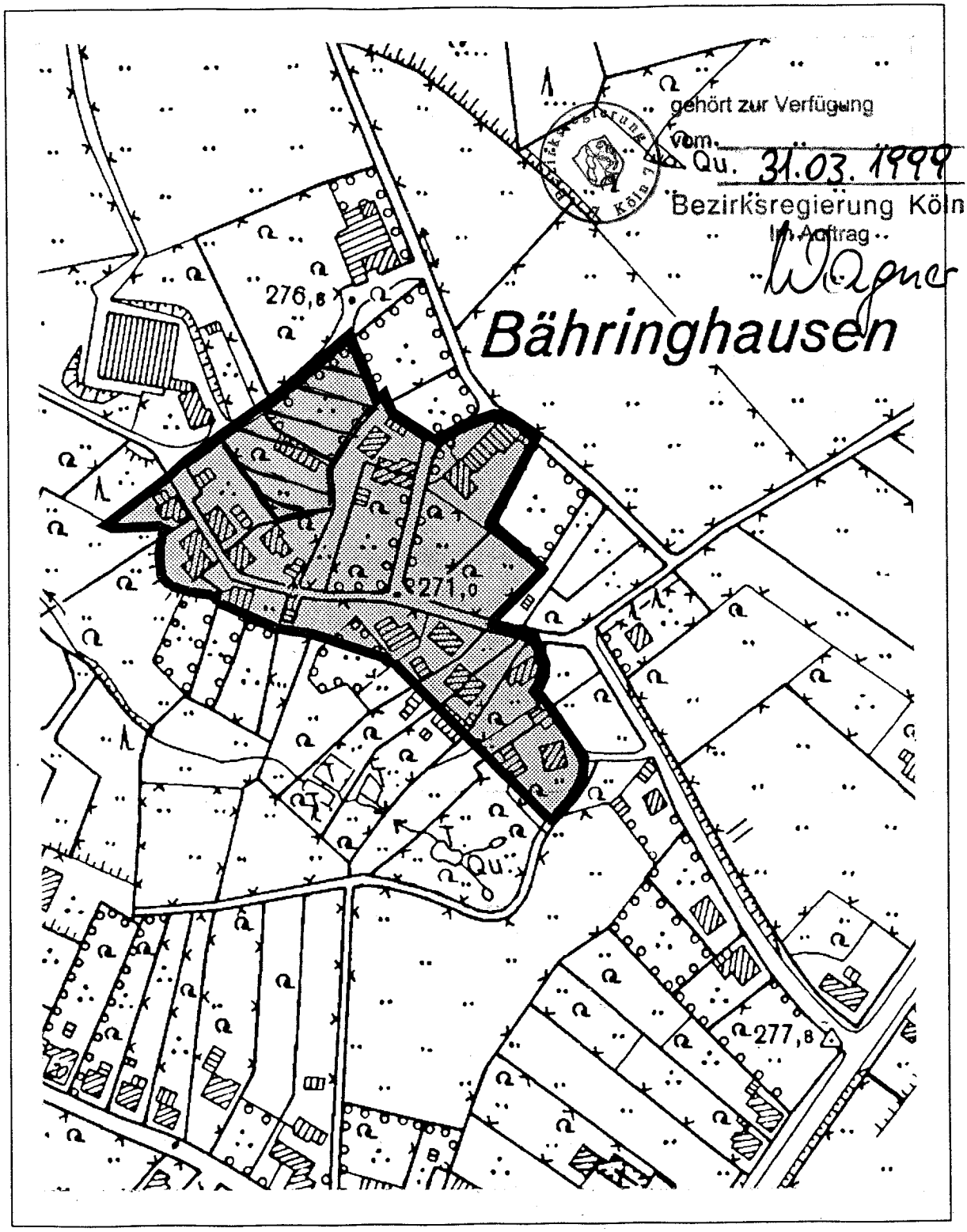
(Küppers)

INKRAFTSETZUNG

Der Satzungsbeschluß und die Durchführung des Anzeigeverfahrens sind am 31.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, daß die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Wermelskirchen, den 8.6.99

(Bürgermeister)



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, Maßstab 1:2.500

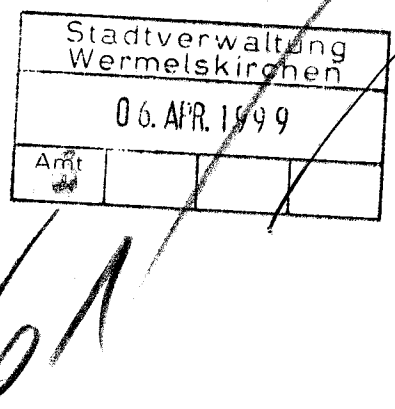
-> nicht genehmigte Teilfläche

Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung, 50606 Köln

Stadt Wermelskirchen
Der Bürgermeister

42926 Wermelskirchen



Zeughausstraße 2-10

Auskunft erteilt:

Herr Wagner

Zimmer: H 403
Durchwahl: (0221) 147 - 3647

Aktenzeichen:
(bei Antwort bitte angeben):

35.2.94-79-01.99

Datum: 31 März 1999

Betr.: Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG für den bebauten Bereich im Außenbereich Bähringhausen
Bezug: Bericht vom 30.12.1998 - **Az.:** 61
Anlg.: 1 Heft Verfahrensunterlagen
1 Plan (in den Verfahrensunterlagen)

Hiermit übersende ich den Plan und die Verfahrensunterlagen.

Gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 6 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossene Satzung für den bebauten Bereich im Außenbereich

Hofschaft Bähringhausen

mit Ausnahme der in der Planzeichnung in rot gekennzeichneten Teilfläche.

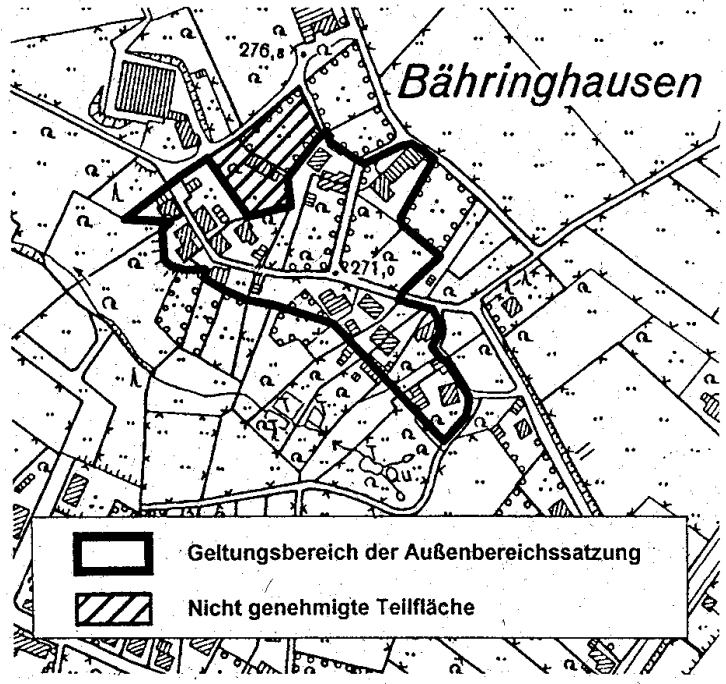
Begründung der Ausnahme

Die Einbeziehung dieser Teilfläche ist durch den Wortlaut des Gesetzes nicht gedeckt. Danach kann nur für *bebaute Bereiche im Außenbereich* eine Satzung erlassen werden. Anders als bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB können einzelne Grundstücke zur Abrundung eben nicht in den Satzungsbereich einbezogen werden. Dieser Tatbestand würde aber für die ausgenommene Teilfläche zutreffen.

...

Amtliche Bekanntmachung

Außenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz für die Hofschaft Bähringhausen
a) Satzungsbeschluss des Rates der Stadt
b) Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln
c) Beitrittsbeschluss des Rates zur Herausnahme einer Teilfläche aus der Genehmigung



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.1998 die Außenbereichssatzung für die Hofschaft Bähringhausen beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Bezirksregierung Köln hat die Außenbereichssatzung Bähringhausen mit Verfügung vom 31.03.1999, Az. 35.2.94-79-01.99, mit Ausnahme der in der oben abgedruckten Planzeichnung entsprechend gekennnzeichneten Fläche genehmigt.

Die Bezirksregierung Köln hat diese Ausnahme wie folgt begründet:

„Die Einbeziehung dieser Teilfläche ist durch den Wortlaut des Gesetzes nicht gedeckt. Danach kann nur für bebaute Bereiche im Außenbereich eine Satzung erlassen werden. Anders als bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB können einzelne Grundstücke zur Abrundung eben nicht in den Satzungsbereich einbezogen werden. Dieser Tatbestand würde aber für die ausgenommene Teilfläche zutreffen."

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.05.1999 der Herausnahme der Teilfläche aus dem Satzungsberich zugestimmt und beschlossen, die Genehmigung der Bezirksregierung öffentlich bekanntzumachen. Dies ist hiermit erfolgt, die Außenbereichssatzung für die Hofschaft Bähringhausen ist somit rechtskräftig.

Die Satzung einschließlich Anlage liegt ab dem Tage der Veröffentlichung aus und kann während der Dienststunden im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen, Bürgerzentrum, Telegrafenstraße 29/33, Zimmer 3.01-3.05, eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. BauGB wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

1. die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung

unbeachtlich sind, wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Es wird nach § 7 Abs. 6 GO NW darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die Veröffentlichung der oben abgebildeten Planzeichnung, die der Deutschen Grundkarte entnommen ist, erfolgt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes Bergisch Gladbach vom 15.04.1987, Nr. 396.

Wermelskirchen, den 26.05.1999

Der Bürgermeister
gez. Niehaves