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

(1. Ausfertigung)

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023) und des § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit dem § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 25.05.1998 folgende Außenbereichssatzung für die Hofschaft Ellinghausen 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 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. In dieser Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 3

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 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 der Giebelfront - gemessen jeweils in der Vertikalen - 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. Die Dachgauben müssen folgende Mindestabstände einhalten: vom Ortgang mindestens 2,00 m, von der Traufe mindestens 1,00 m, von der Firstlinie mindestens 1,00m. Die vorgenannten Abstände sind in der Horizontalen zu messen.

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. Der Bodenaushub der Baugruben ist soweit möglich auf dem Grundstück zur landschaftsgerechten 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.25a 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)
Betula pendula (Sand-Birke)
Juglans regia(Walnuß)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Malus domestica (Wildapfel)
Pyrus domestica (Wildbirne)
Sorbus domestica (Speierling)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Apfelbäume (Malus) in den 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) in den 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) in den Sorten:

Schattenmorelle, Große Schwarze Knorpelkirsche und Schwarze Henkirsche

Pflaumenbäume (Prunus) in den Sorten:

Wangenheims Frühzwetschge und Hauszwetschge

3. An den in der Planzeichnung (Anlage 1) dargestellten Stellen sind im Falle der Bebauung der betreffenden Grundstücke zur Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB zur freien Landschaft freiwachsende, dreireihige Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen anzupflanzen. Hierbei sind ausschließlich Pflanzen aus der Pflanzliste B (siehe unten) zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 0,75 m, der Reihenabstand 1,00m. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste B:

Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rubus fructicosus (Brombeere)
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

4. Das auf nach Inkrafttreten dieser Satzung bebauten oder versiegelten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit der Abwassersatzung der Stadt Wermelskirchen und dem § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls möglich ist. Über die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen entscheidet die zuständige Untere Wasserbehörde im Einzelfall.

§ 5

Hinweise

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.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

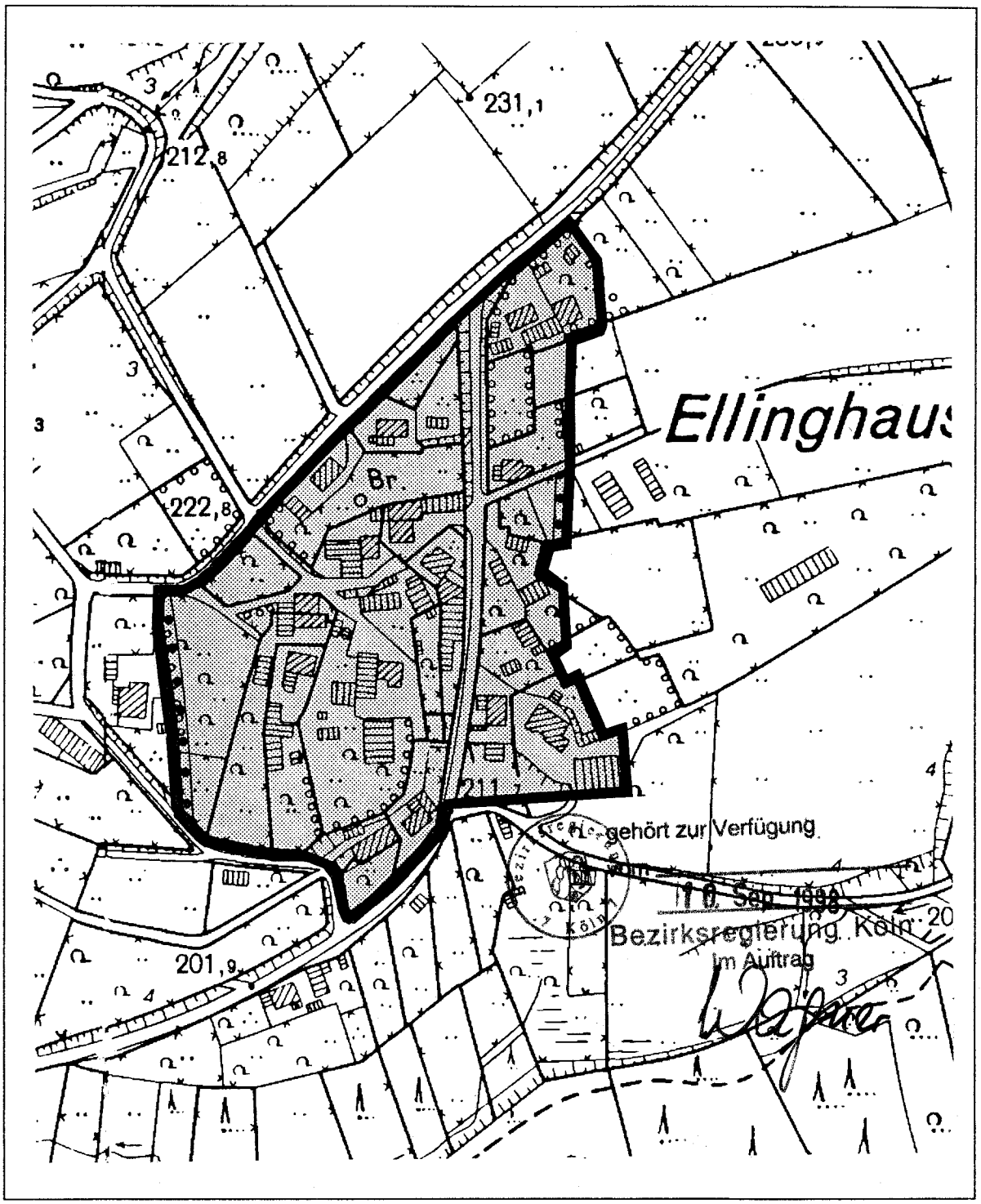
Wermelskirchen, den 15.06.1998

(Bürgermeister)

Stadt 27 Wermelskirchen

Bezirksregierung 7 Köln 7

gehört zur Verfügung
vom 10. Sep. 1998
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Wagner



geplanter Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, M. 1 : 2.500

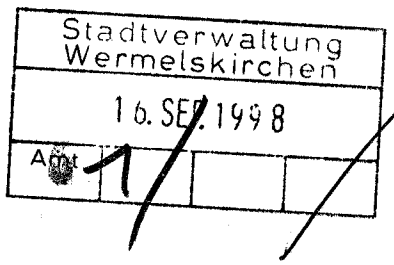
anzupflanzende Hecken gemäß § 4 Nr. 4 der Außenbereichssatzung

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):

35.2.94-79-25.98

Datum: 10 September 1998

Betr.: Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG für den bebauten Bereich im Außenbereich "Hofschaft Ellinghausen"
Bezug: Bericht vom 16.06.1998 - **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 ELLINGHAUSEN

Bekanntmachung

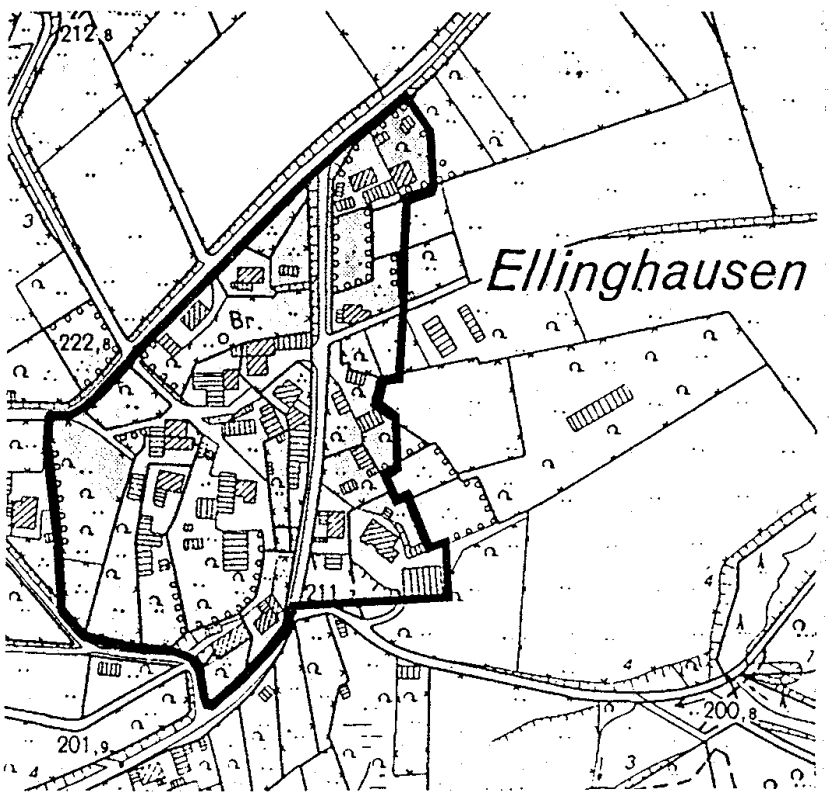
Den Nachweis der Bekanntmachung bitte ich mir auf dem Dienstweg vorzulegen.
Im Auftrag

Küppers

(Küppers)

Amtliche Bekanntmachung

Außenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch der Stadt Wermelskirchen für die Hofschaft Ellinghausen
hier: Satzungsbeschluß sowie Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln



Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 25. 5. 1998 aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) und des § 4 Abs. 4 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 (BGBl. 1 S. 622) in Verbindung mit dem § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) die Außenbereichssatzung für die Hofschaft Ellinghausen beschlossen. Der Geltungsbereich der Satzung ist aus der oben abgebildeten Planzeichnung zu ersehen.

Die Satzung wurde der Bezirksregierung Köln am 16. 6. 1998 zur Genehmigung vorgelegt. Diese hat mit Verfügung vom 10. 9. 1998, Az.: 35.2.94-79-25.98, die vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossene Außenbereichssatzung für die Hofschaft Ellinghausen gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 6 und § 10 BauGB genehmigt.

Der Satzungsgeschluß des Rates vom 25. 5. 1998 sowie die Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln werden hiermit gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung ist somit rechtsverbindlich.

Die Satzung einschließlich Anlage liegt ab dem Tag der Veröffentlichung aus und kann während der Dienststunden im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen, Bürgerzentrum, Telegrafenstraße 29/32, Zimmer 3.01-3.04, eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. 2 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 Anzeigenverfahren 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 des Planausschnittes, der der Deutschen Grundkarte entnommen ist, erfolgt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes Bergisch-Gladbach vom 15. 4. 1987, Nr. 396.

Wermelskirchen, den 22. 9. 1998

Der Bürgermeister
gez. Niehabes