1. Ausfertigung

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Wermelskirchen für die Hofschaft Hülsen

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 § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 14.09.1998 folgende Außenbereichssatzung für die Hofschaft Hülsen 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 sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben 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 5 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 viertel der Höhe der Giebelfront - gemessen jeweils in der Vertikalen - beträgt.

2. Dachneigung:

Die Dachneigung muß ≥ 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 neu 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. 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 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Großen Dhünn-Talsperre des Wupperverbandes. Gemäß § 3 Nr.(1) dieser Verordnung gelten für die einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes die jeweils in den §§ 4-7 und 10 aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten. Laut § 8 Abs. 3 dieser Verordnung entscheidet die zuständige Untere Wasserbehörde über diese Genehmigungen.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Wermelskirchen, den 22.10.98
Der Bürgermeister

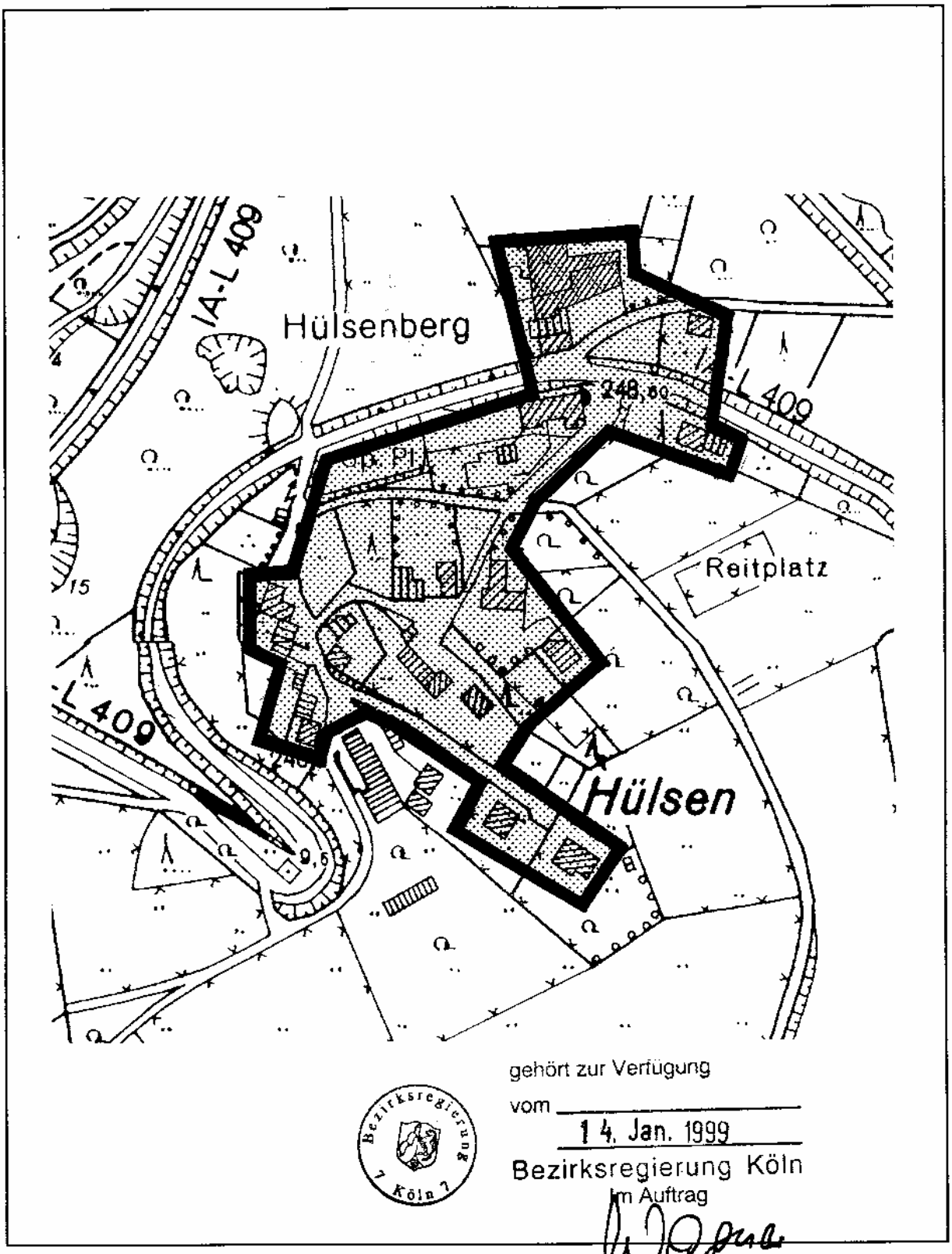
- Niehaves -

Stadt 27 Wermelskirchen

Bezirksregierung Köln 1

gehört zur Verfügung
vom 14. Jan. 1999
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

<u>Anlage 1</u> zur Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB für die Hofschaft Hülsen



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung,

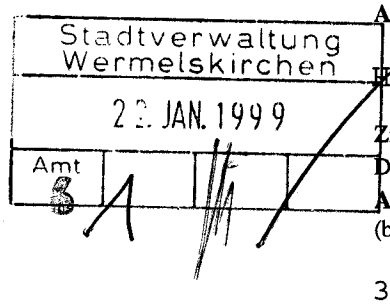
Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung, 50606 Köln

Zeughausstraße 2-10

Stadt Wermelskirchen
Der Bürgermeister

42926 Wermelskirchen



Auskunft erteilt:
Herr Wagner
Zimmer: H 403
Durchwahl: (0221) 147 - 3647
Aktenzeichen:
(bei Antwort bitte angeben):
35.2.94-79-34.98

Datum: 14 Januar 1999

Satzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) für den bebauten Bereich im Außenbereich Hülsen
Bezug: Bericht vom 04.11.1998 - **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

HÜLSEN

Bekanntmachung

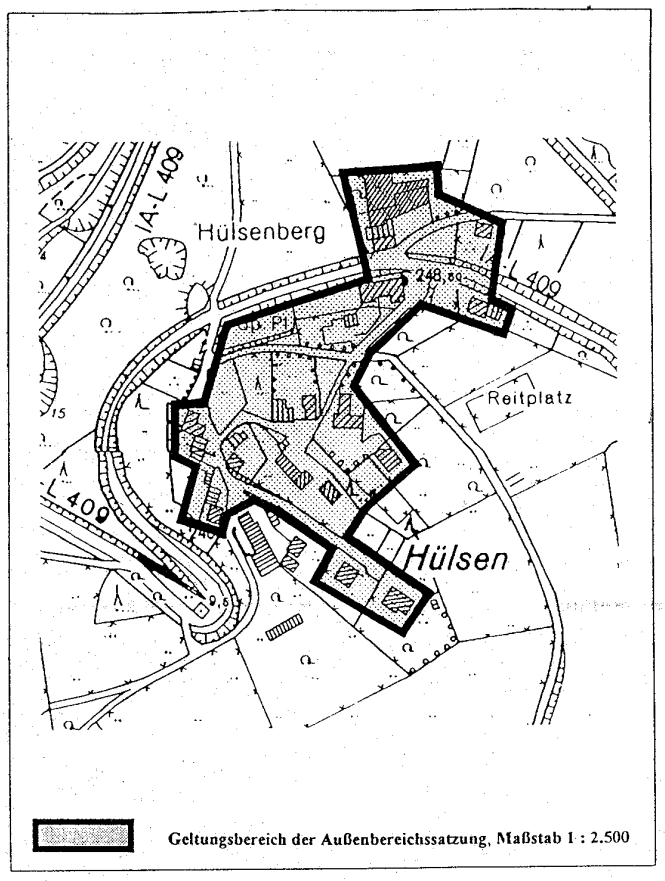
Den Nachweis der Bekanntmachung bitte ich mir auf dem Dienstweg vorzulegen. erl.
Im Auftrag

Küppers
(Küppers)

Stadt Wermelskirchen

Amtliche Bekanntmachung

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Wermelskirchen für die Hofschaft Hülsen
hier: Satzungsbeschluß sowie Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln



Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 14. 9. 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 § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) die Außenbereichssatzung für die Hofschaft Hülsen beschlossen. Der Geltungsbereich der Satzung ist aus der oben abgebildeten Planzeichnung zu ersehen.

Die Satzung wurde der Bezirksregierung Kön am 4. 11. 1998 zur Genehmigung vorgelegt. Diese hat mit Verfügung vom 14. 1. 1999, Aktenzeichen 35.2.94-79-34.98, die vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossene Satzung für den bebauten Bereich im Außenbereich Hülsen gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 6 und § 10 des Baugesetzbuches genehmigt.

Der Satzungsbeschluß des Rates vom 14. 9. 1998 sowie die Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln werden hiermit gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Die Satzung einschließlich Planzeichnung liegt am Tag der Veröffentlichung aus und kann während der Dienststunden im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen, Bürgerzentrum, Telegrafenstraße 29-33, Zimmer 3.01–3.04 eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

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

unbeachtlich werden, wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit 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 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 1. 2. 1999

Der Bürgermeister
gez. Niehaves