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

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 § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ((BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 10.12.2007 folgende Außenbereichssatzung für die Hofschaft Staelsmühle beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich der Ortslage „Staelsmühle“.
Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, zu ersehen.

Den in diesem Geltungsbereich gelegenen Vorhaben, die ausschließlich Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen und sofern durch ihre Errichtung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, kann aufgrund dieser Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie

1. der Darstellung des Flächennutzungsplanes "Fläche für die Landwirtschaft" widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 20 und 22 BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO:

   Es sind nur Gebäude mit bis zu einem Vollgeschoss zulässig.

   Ausnahme:

   Die festgesetzte Geschossigkeit kann überschritten werden, wenn durch die angrenzende Umgebungsbebauung eine höhere bauliche Entwicklung des beantragten Gebäudes städtebaulich und baurechtlich besonders begründet ist

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB):

Pro Wohngebäude sind max. nur zwei Wohnungen zulässig.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO:

Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt. In dieser Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 3
Hinweise

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Großen Dhünntalsperre 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.

2. Die Satzung befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ und liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 1. Teilweise ist kein Schutzgebiet betroffen.

3. Die Vorhaben im Satzungsbereich unterliegen der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“.
Gemäß § 21 (2) S. 2 BNatSchG sind für Vorhaben nach § 35 BauGB die Vorschriften über die Eingriffsregelung anzuwenden.

4. Im Hinblick auf die Belange des Bodendenkmalschutzes sind Erdeingriffe frühzeitig mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege / Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath abgestimmt werden. Es besteht eine Meldepflicht und ein damit verbundenes Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

5. In der Ortslage Staelsmühle ist mit zeitweiligem oder auch dauerhaftem Einstau von Grundwasser zu rechnen.
Sofern weitere Baumaßnahmen vorgesehen sind, sollte ermittelt (Bodentypologische Vorerkennung) und unter Beachtung der Vorgaben des § 16 BauO NRW berücksichtigt werden, inwieweit Kellerausbauten möglich/zulässig sind bzw. wie Keller ggf. gegenüber dauerhaft oder nur zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

6. In der Ortslage Staelsmühle befinden sich zwei Oberflächengewässer. Im Abstand von mindestens 5,00 m sind keine baulichen Maßnahmen zugelassen.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den 12.12.2007

Eric Weik
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

EINLEITUNG DES VERFAHRENS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 10.05.2004 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung der Außen-bereichssatzung Staelsmühle gemäß § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten.

Wermelskirchen, den 15.08.2007

gez. Weik
Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung (Aushang) am 23.08.2007
vom 03.09.2007 bis zum 17.09.2007 erneut öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 25.10.2007

gez. Weik
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung (Aushang) am 07.01.2005
vom 17.01.2005 bis zum 18.02.2005 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 15.08.2007

gez. Weik
Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.2007 erneut beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 21.09.2007 gesetzt.

Wermelskirchen, den 25.10.2007

gez. Weik
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.01.2005 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 18.02.2005 gesetzt.

Wermelskirchen, den 15.08.2007

gez. Weik
Bürgermeister

ERN. ABWÄGUNG und SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.12.2007 die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der TÖB geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Rat der Stadt hat am 10.12.2007 die Außenbereichssatzung Staelsmühle gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.
Wermelskirchen, den 12.12.2007

gez. Weik
Bürgermeister

ABWÄGUNG

Der Rat der Stadt hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 11.06.2007 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen.

Wermelskirchen, den 15.08.2007

gez. Weik
Bürgermeister

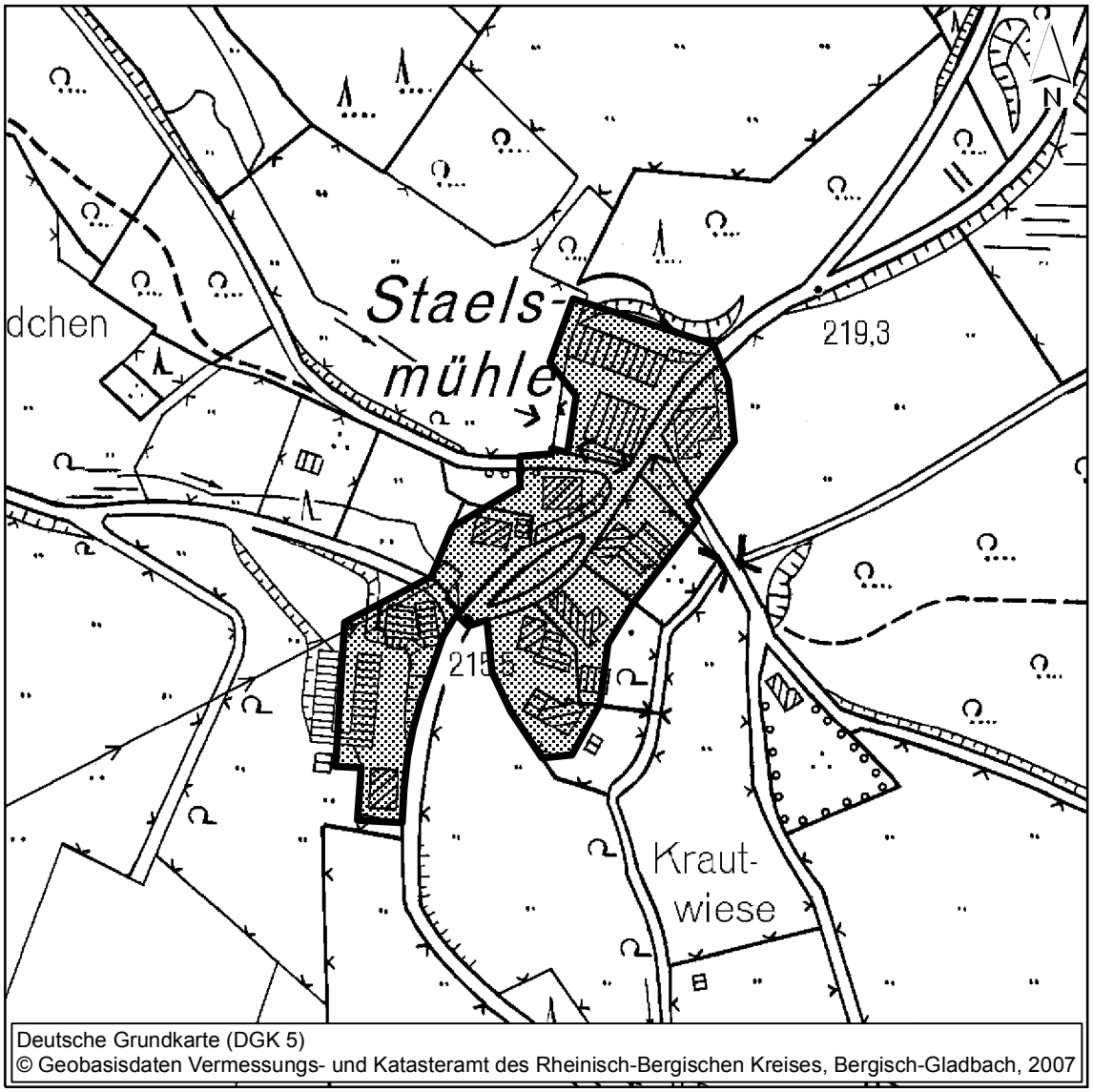
INKRAFTSETZUNG

Der Satzungsbeschluss ist am 20.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Wermelskirchen, den 20.12.2007

gez. Weik
Bürgermeister

Anlage 1



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
gemäß § 35 (6) BauGB - Ortslage "Staelsmühle"