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

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 vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 17.05.2004folgende Außenbereichssatzung für die Hofschaft Well beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich der Ortslage „Well".
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

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

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. (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. Diese Satzung liegt vollständig im Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis vom 22.07.1985

2. 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
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den 23.07.2004
Der Bürgermeister

gez. Michael Heckmann

Verfahrensvermerke:

EINLEITUNG DES VERFAHRENS

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 21.07.2003 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten.

Wermelskirchen, den 23.07.2004

Bürgermeister

TÖB-BETEILIGUNG

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2004 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 02.03.2004 gesetzt.

Wermelskirchen, den 23.07.2004

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung (Aushang) vom 23.01.2004 bis 02.03.2004 vom 02.02.2004 bis zum 02.03.2004 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 23.07.2004

Bürgermeister

ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG

Wermelskirchen, den

Bürgermeister

ABWÄGUNG

Der Rat der Stadt hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 17.05.2004 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wermelskirchen, den 23.07.2004

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.05.2004 die Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG beschlossen.

Wermelskirchen, den 23.07.2004

Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Die Satzung wurde mit Verfügung vom 21.10.2004, Az.: 35.2.91-14-37/04 der Bezirksregierung Köln genehmigt.

Köln, den 21.10.2004
Die Bezirksregierung
Im Auftrag:

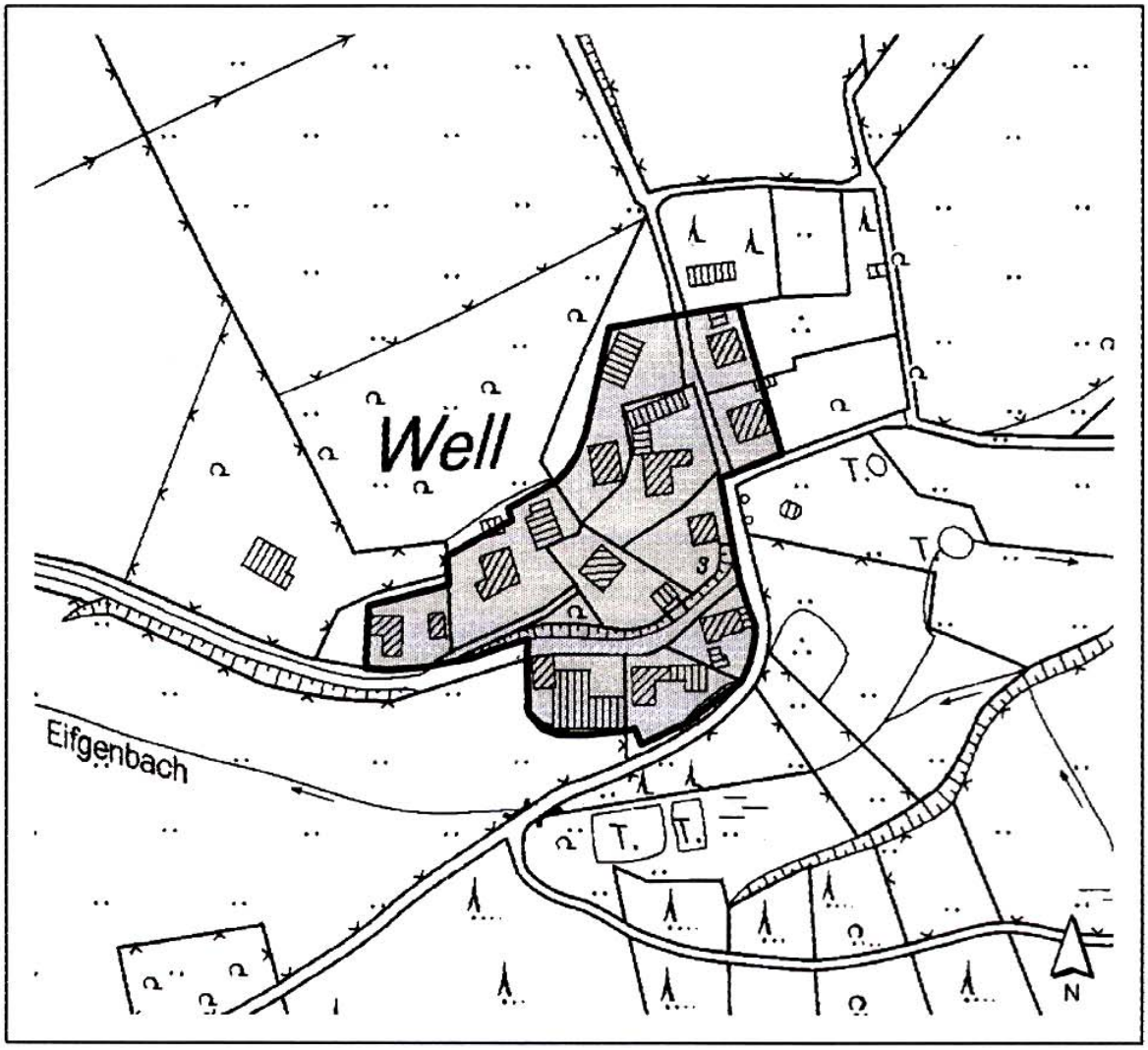
INKRAFTSETZUNG

Der Satzungsbeschluß und die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sind am 24.11.04 ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, daß die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Wermelskirchen, den 29.11.2004

(Bürgermeister)

Anlage 1



Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung nach §35 (6) BauGB - Ortslage "Well"

gehört zur Verfügung
vom 21.10.2004
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung, 50606 Köln
Stadt Wermelskirchen
Der Bürgermeister
Telegrafenstr. 29-33
42929 Wermelskirchen

Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln
Auskunft erteilt:
Herr Wagner

guenter.wagner@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: **H 439**
Durchwahl: (0221) 147 - **3647**
Telefax: (0221) 147 - **2615**
Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben):
35.2.91-79-37/04

Datum: 21.10.2004

Satzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den bebauten Bereich im Außenbereich Well
Bezug: Bericht vom 03.08.2004 - **Az.:** 61/622-21/Dreibäumen
Anlg.: 1 Ordner 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 Well.

Bekanntmachung

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

Im Auftrag
(Wagner)

Engang 61 Lf. 14.01.05

61/622-24
Dokument14

17.11.2004
löl/611

10

Amtliche Bekanntmachung; Veröffentlichung durch Aushang
hier: Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
(Engerfeld, Rölscheid, Süppelbach, Well)

Blattzahl: 3

Die anliegende Bekanntmachung bitte ich

☐ sofort

☒ ab dem 24.11.2004

durch Aushang und Hinweis im Internet zu veröffentlichen.

Im Auftrag:
Löhlein

Interne Bearbeitungsvermerke Amt 10:

		Datum, Namenszeichen
1.	Unter Berücksichtigung der Öffnungszeiten der Aushangstellen wird der Veröffentlichungszeitraum festgesetzt auf :	14.11. - 2.12.04
2.	Kopien (weiß) für den Aushang vorbereitet am :	24.11.
3.	Hinweisbekanntmachung im Internet veröffentlicht am :	"
4.	Terminkontrolle eingegeben am :	"
5.	Aushang an Anschlagstellen weitergeleitet am :	
	➢ Rathaus – Foyer ✓	
	➢ Stadtbücherei ✓	
	➢ Bürgerbüro Dabringhausen ✓	
	➢ Bürgerbüro Dhünn ✓	
6.	Rückgabe und Vollständigkeit kontrolliert am :	15.12.04 BL bes

---

Urschriftlich

an 61 zurückgesandt.

Die ordnungsgemäße amtliche Bekanntmachung wird bestätigt.

Die Belegexemplare ☒ sind beigefügt.
☐ verbleiben beim Amt 10.

Unterschrift

17.12.04
Datum

Stadt Wermelskirchen
Amtliche Bekanntmachung

Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Wermelskirchen für die Hofschaften "Engerfeld", "Rölscheid", "Süppelbach" und "Well"

hier: Satzungsbeschluss sowie Genehmigungen durch die Bezirksregierung Köln

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 17.05.2004 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 vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Außenbereichssatzungen für die Hofschaften "Engerfeld", "Rölscheid", "Süppelbach" und "Well" beschlossen. Der Geltungsbereich der einzelnen Satzungen ist aus den Planzeichnungen in Anlage 1 zu ersehen.

Die Satzungen wurden der Bezirksregierung Köln am 03.08.2004 zur Genehmigung vorgelegt. Diese hat mit Verfügungen vom 21.10.2004, Aktenzeichen 35.2.91-79-34/04, 35.2.91-79-35/04, 35.2.91-79-36/04 und 35.2.91-79-37/04, die vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossenen Satzungen für den bebauten Bereich im Außenbereich "Engerfeld", "Rölscheid", "Süppelbach" und "Well" gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 6 und § 10 des BauGB genehmigt.

Der Satzungsbeschluss des Rates sowie die Genehmigungen durch die Bezirksregierung Köln werden hiermit gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung treten die Satzungen in Kraft.

Die Satzungen einschließlich der Planzeichnungen werden ab dem Tage der Bekanntmachung während der Dienststunden im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen, Bürgerzentrum, Telegrafenstraße 29-33, Zimmer 3.01 – 3.06 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise:

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

1. die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 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 Satzungen schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird auf § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie auf § 44 Abs. 4 BauGB hingewiesen: Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 - 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsantrag erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Es wird nach § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes gegen die Satzungen nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

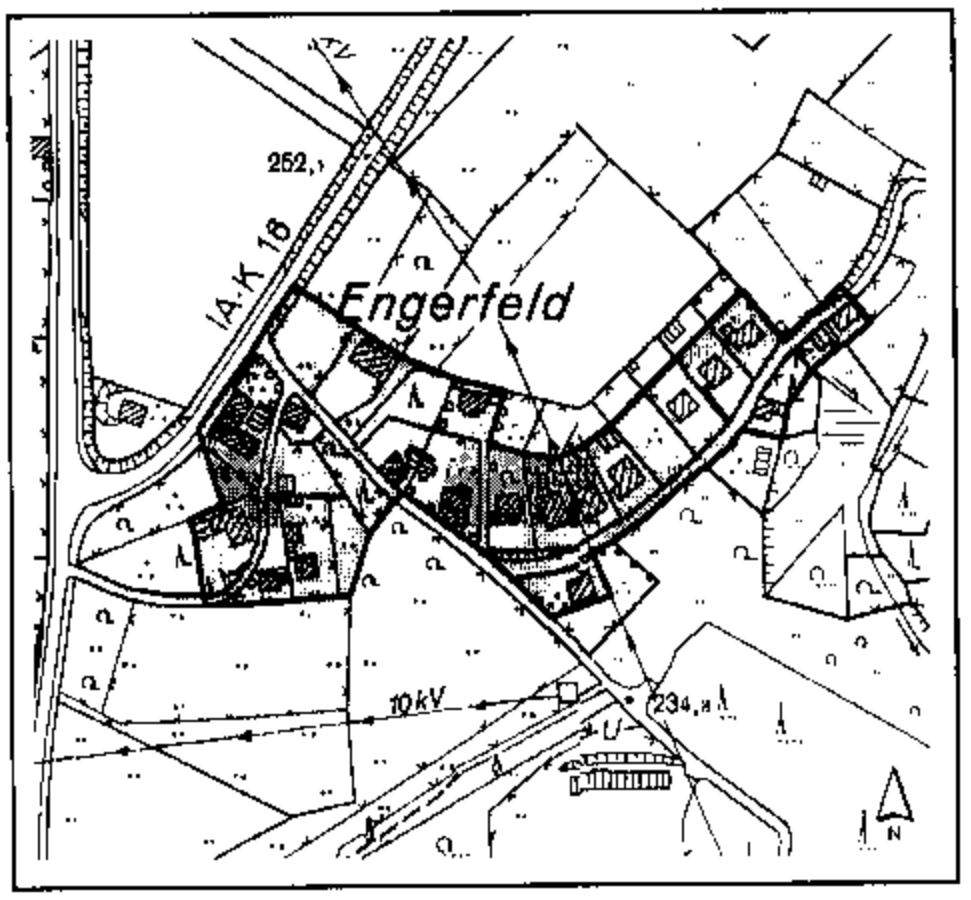
a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) die Satzungen sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratssbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber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

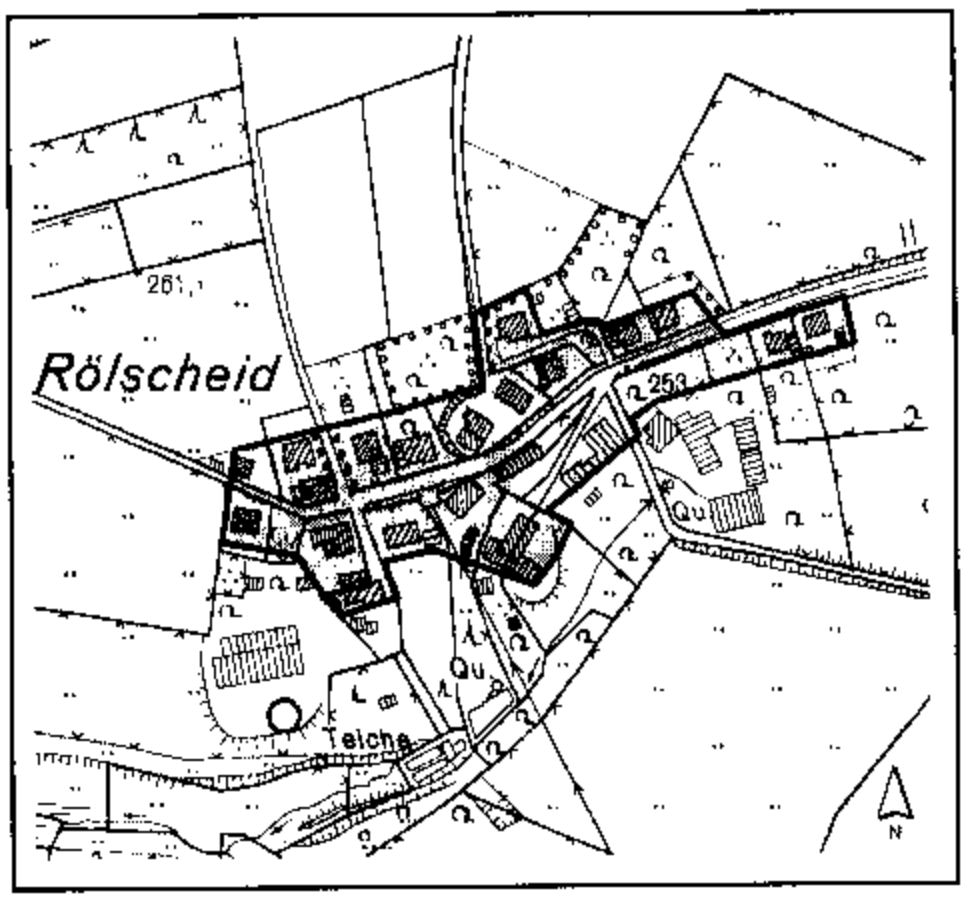
Die Veröffentlichung der Planausschnitte, die der Deutschen Grundkarte entnommen sind, erfolgt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes Bergisch Gladbach vom 15.04.1987, Nr. 396.

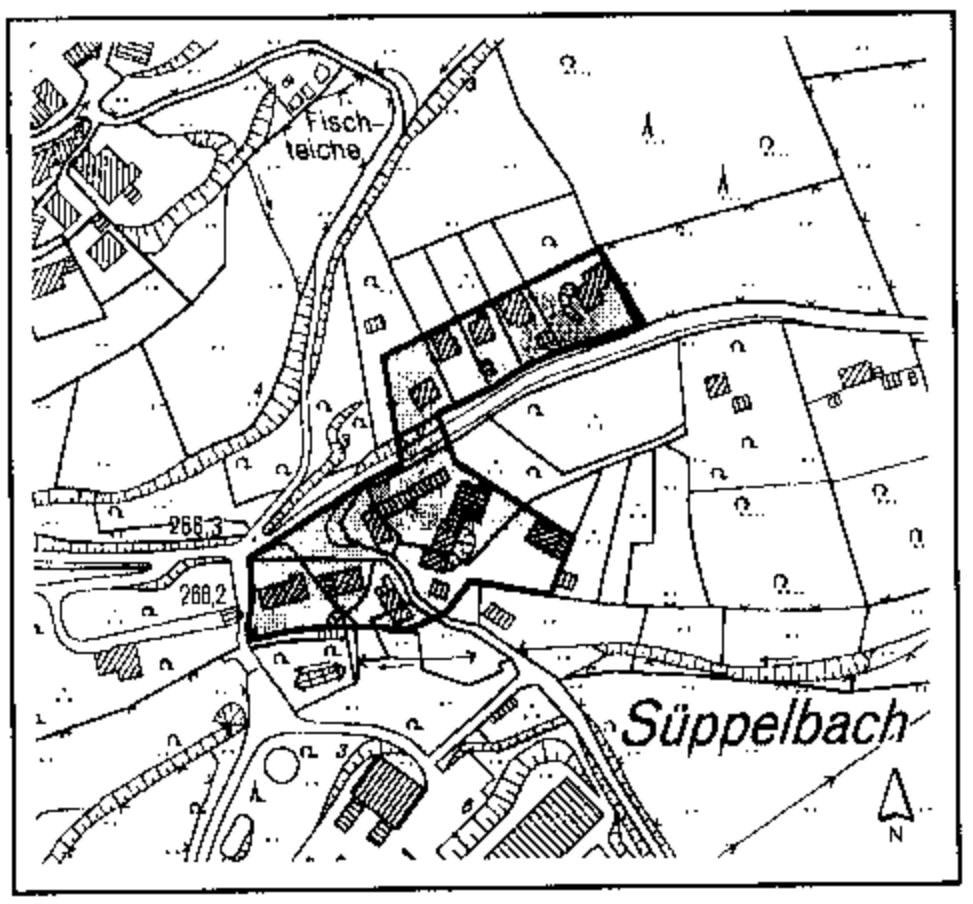
Wermelskirchen, den 16.11.2004
Der Bürgermeister

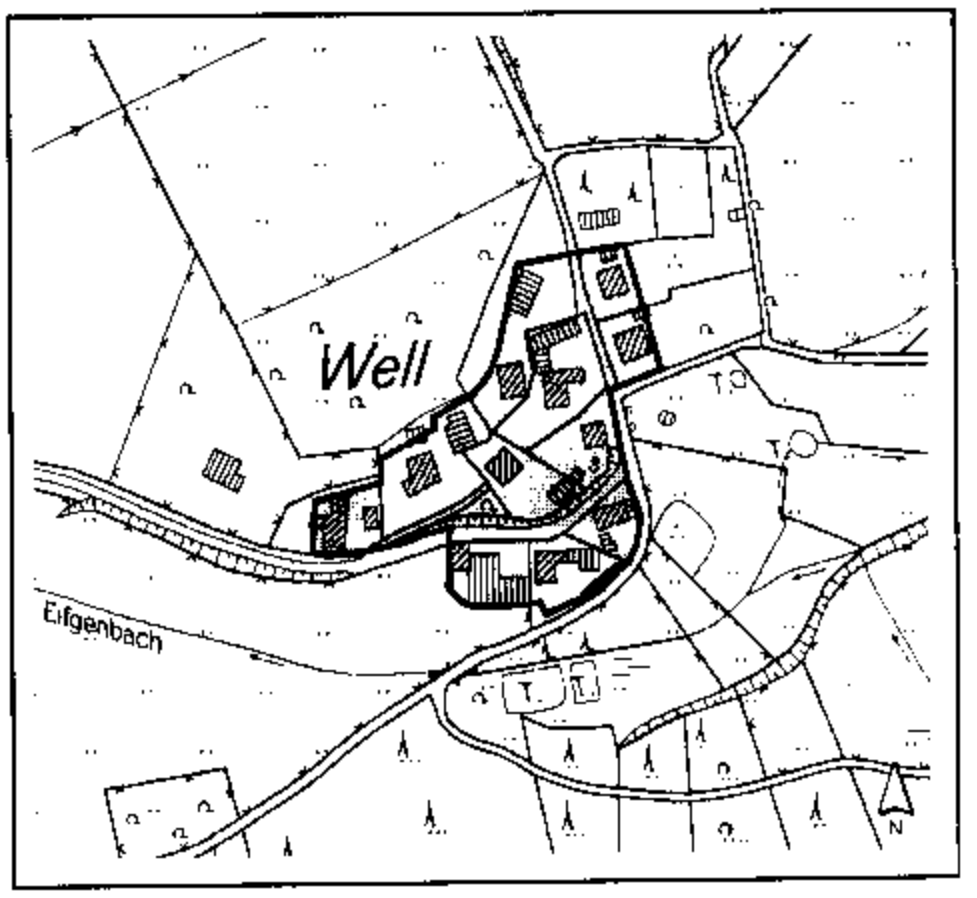
- Eric Weik -

Anlage 1









Geltungsbereiche der geplanten
Außenbereichssatzungen nach §35 (6) BauGB