BEBAUUNGSPLAN NR 11 A/B
2. Änderung
"Hilfringhauser Strasse"

Teil 2
Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen nach BauGB

1. <u>Maßnahmen zur Regenwasserversickerung</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite: mindestens 2 cm, bei Gefälle ≥ 6 %: 1 bis 2 cm) auf wasserdurchlässigem Untergrund herzustellen. Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen (z.B. sogenanntes Ökopflaster), Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.

1.2 Öffentliche Verkehrsflächen (Fußwege)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" sind mit Schotterunterbau und wassergebundener Decke herzustellen. Alternativ dazu können sie in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite: mindestens 2 cm, bei Gefälle ≥6 %: 1 bis 2 cm) auf wasserdurchlässigem Untergrund ausgeführt werden.

1.3 Regenwasserentsorgung von Baugrundstücken

Zur Entsorgung des Wasserabflusses ist das Oberflächenwasser (soweit es vom Regenwassersystem erfaßt werden kann und nicht direkt auf dem Grundstück versickert) einschließlich des anfallenden Wassers von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Hier wird es im Trennsystem der zentralen Versickerung zugeführt.
Auf den Grundstücken, die keine Anschlußmöglichkeit an das Regenwassersystem haben, ist das Regenwasser gemäß Satzung der Stadt Wermelskirchen, über Mulden oder Rigolen zu versickern

Hinweis zur Regenwasserentsorgung auf Baugrundstücken
Bezüglich der Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagwassers wird auf Abschnitt 1 § 1 Abs. 2 der Satzung der Stadt Wermelskirchen über die Abwasserbeseitigung und den Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Abwasseranlagen vom 10.07.1987 in der Fassung der 7. Nachtragssatzung vom 1-6.12.1992 hingewiesen.

2. Baumpflanzungen innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil 1 des Bebauungsplanes) zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Bäume der Pflanzliste E (siehe Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen) mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 25 cm, gemessen in 1 m über Erdboden, zu pflanzen.

3. Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Kompensationsmaßnahme A 1

Innerhalb der in Teil 1 des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "A 1" sind zusammen 50 Obstbäume anzupflanzen. Dabei sind Arten der Pflanzliste A (siehe Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen) zu verwenden.
Die Obstbaumpflanzung und der Obstbaumschnitt - besonders der Anfangsschnitt - ist fachgerecht durchzuführen. Gehölzausfälle sind zu ersetzen. Die Obstbäume sind gegen schädliche Einwirkungen zu schützen. Die Einzäunung der Fläche ist zum

Schutz vor Verbiß vorzunehmen. Die Wiese ist einmalig pro Jahr in Teilabschnitten zu mähen. Die Pflegemahd kann ab dem 15.09. des jeweiligen Jahres durchgeführt werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Zur Verhinderung der Verbuschung ist eine extensive Beweidung durch Schafe möglich.
Die extensiv genutzten Obstbaumwiesen A 1 werden zu 50% von einer Feldhecke eingerahmt, die ca. 3 m breit ist. Die Hecke wird dreireihig in einem Abstand von 1 x 1 m gepflanzt. Dabei sind Arten der Pflanzliste C (siehe Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen) zu verwenden.

3.2 Kompensationsmaßnahme A 2

Innerhalb der in Teil 1 des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "A 2" ist eine Grünlandbrache mit Verbuschung zu entwickeln.
Die Fettweide ist durch ausmagern zu extensivieren und bleibt der Sukzession überlassen.
Durch Vegetationskontrolle sind die durch Anflug nicht standortgemäßen Gehölze zu entfernen.

3.3 Kompensationsmaßnahme A 3

Innerhalb der in Teil 1 des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft " A 3 " ist ein Waldmantel auf einer Breite von ca. 6 m zu entwickeln.
Dabei sind Arten der Pflanzliste B und C (siehe Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen) zu verwenden.
Durch Einzäunung ist der Waldrand von konkurrierenden Nutzungen zu sichern.

3.4 Kompensationsmaßnahme P 1

Innerhalb der in Teil 1 des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft " P 1 " ist die Wiederherstellung der Obstwiese durchzuführen.
Es sind 20 Obstbäume anzupflanzen. Dabei sind Arten der Pflanzliste A (siehe Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen) zu verwenden.
Die Obstbaumpflanzung und der Obstbaumschnitt - besonders der Anfangsschnitt - ist fachgerecht durchzuführen. Gehölzausfälle sind zu ersetzen. Die Obstbäume sind gegen schädliche Einwirkungen zu schützen. Die Einzäunung der Fläche ist zum Schutz

vor Verbiß vorzunehmen. Die Wiese ist einmalig pro Jahr in Teilabschnitten zu mähen. Die Pflegemahd kann ab dem 15.09. des jeweiligen Jahres durchgeführt werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Zur Verhinderung der Verbuschung ist eine extensive Beweidung durch Schafe möglich.
Die Einbringung von Bioziden ist verboten.
Totholz ist zu erhalten.

3.5 Kompensationsmaßnahme P 2

Innerhalb der in Teil 1 des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft " P 2 " ist eine Sukzessionsfläche zu entwickeln.
Standortfremde Gehölze, wie die, dort am Nordwestrand des Feldgehölzes stehenden Fichten, sind zu entfernen.

3.6 Kompensationsmaßnahme P 4

Innerhalb der in Teil 1 des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft " P 4 " ist der dortige offene Tümpel und Quellbereich zu erhalten und zu sichern.
Es sind Vegetationskontrollen durchzuführen und die Wasserfläche ist offen zu halten.

3.7 Kompensationsmaßnahme A 1n

Innerhalb der in Teil 1 des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Abpflanzung des Sickerbeckens mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. (Pflanzliste C im Anhang)

3.8 Kompensationsmaßnahme A 4n

Auf der in Teil 2 (Textfestsetzungen) im Anhang dargestellten Teilfläche (Gem. NWK, Fl. 22, Nr. 78), die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, ist eine Gebüschpflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. (Pflanzliste C im Anhang)

3.9 Kompensationsmaßnahme A 6n

Auf der in Teil 2 (Textfestsetzungen) im Anhang dargestellten Teilfläche des Flurstückes (Gem. NWK, Fl. 22, Nr. 78), die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, sind 10 heimische Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(Pflanzliste A im Anhang)

3.10 Kompensationsmaßnahme A 3n

Auf der in Teil 2 (Textfestsetzungen) im Anhang dargestellten Teilfläche des Flurstückes (Gem. NWK, Fl. 23, Nr. 11), die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, ist eine extensivierte Nutzung dieser Glatthaferwiese durchzuführen.
Bei jährlich 1 bis 2-maliger Mahd ist das Aufbringen von Dünger und jedweder Biozideinsatz verboten.

3.11 Kompensationsmaßnahme A 7n

Auf der in Teil 2 (Textfestsetzungen) im Anhang dargestellten Teilfläche des Flurstücks (Gem. DH, Fl. 18, Nr. 72), die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, ist eine extensive Weidenutzung und die Pflanzung eines Waldmantels mit standortgerechten Gehölzen auszuführen.
(Pflanzliste B und C im Anhang)

4. Pflanzung von Gehölzstreifen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.1 Kompensationsmaßnahme K 2

Innerhalb der in Teil 1 des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "K 2" sind Pflanzungen von Feldhecken vorzunehmen.
Im Endzustand ist eine Pflanzdichte der Gehölze in einem Abstand von 2 x 2 m zu erreichen. Dabei sind Arten der Pflanzliste C (siehe Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen) zu verwenden.

5. Baumerhalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Die im Bereich der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und die im Bebauungsplan gesondert dargestellten vorhandenen Einzelbäume sind entsprechend der örtlichen Baumschutzsatzung und der Festsetzung dauerhaft zu erhalten und zu schützen.
Bei einer gemäß Satzung (in der jeweils gültigen Fassung zur Antragstellung) erfolgten Befreiung sind entsprechend vereinbarte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6. Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Lärmschutzeinrichtungen

In den im Bebauungsplan Teil 1 gekennzeichneten Bereichen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Umfang und Art der Maßnahme ist der, auf Teil 1 (Plandarstellung) festgesetzten Tabelle, für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu entnehmen.

Die in dieser Tabelle festgesetzten Schalldämmwerte sind im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Hochbaumaßnahmen nachzuweisen.

Neben den festgesetzten Schalldämmwerten für Aufenthaltsräume und Schlafräume sind für die unmittelbar an der L 157 liegenden und zugewandten Schlafräume im Lärmpegelbereich IV auch Schalldämmlüfter vorzusehen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

7. Ausgleichsflächen als externe Planbereiche

(§ 1 a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 a)

Die in Anhang 2 zu diesen textlichen Festsetzungen dargestellten und beschriebenen Flächen sind Teil dieses Bebauungsplanes. Die jeweilige Nutzung ist in den Einzelplänen festgesetzt.

8. Durchführung der Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 a und § 135 a – c BauGB)

a) Die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Textlichen Festsetzungen I. 3.1 bis I. 3.11 sowie I. 4.1 sind von der Stadt Wermelskirchen oder dem jeweiligen Erschließungsträger als Sammelausgleichsmaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme durchzuführen.

b) Die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Textlichen Festsetzungen I. 2 sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch den jeweiligen Erschließungsträger oder Straßenbaulastträger zu erstellen.

9. <u>Zuordnung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen; Verteilungsmaßstab</u>
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

a) Die Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Textlichen Festsetzungen I. 3.1 bis I. 3.11 und I. 4.1 werden den in Teil 1 des
Bebauungsplanes (Planzeichnung) festgelegten Bauflächen K zugeordnet.
Als Eingriffsflächen gelten die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sowie die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB.
Als Verteilungsmaßstab gilt die zulässige überbaubare Grundstücksfläche.

Davon ausgenommen sind bereits realisierte Gebäude und Oberflächenbefestigungen sowie Bauvorhaben, die auf bereits bebauten oder versiegelten Grundstücksteilflächen durchgeführt werden.

b) Die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Textlichen Festsetzungen I. 1.2 und I. 2 werden den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

<u>Hinweis:</u>
Für die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Textlichen Festsetzungen I. 1.1 ist kein Verteilungsmaßstab notwendig, da die Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken bzw. Nachbargrundstücken und -verkehrsflächen selbst durchgeführt werden.

10. <u>Durchführung und Kostenerstattung</u>
(§ 135 a Abs. 2 und 3 BauGB; § 135 c BauGB)

Die Kostenerstattung für die Erstellung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß textl. Festsetzungen I. 3.1 bis I. 3.11 und I. 4.1 richtet sich nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG für das Stadtgebiet Wermelskirchen vom 18.03.1996
(sh. Anhang 3)

II. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

1.1 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der für diese Nutzung zeichnerisch festgesetzten Bereiche (Planzeichen 15.3 der PlanzV 90) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 8 BauNVO) zulässig.

1.2 Garagen und Stellplätze
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der für diese Nutzung zeichnerisch festgesetzten Bereiche (Planzeichen 15.3 der PlanzV 90) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zulässig.

2. Ausschluß von Ausnahmen im Plangebiet

2.1 Ausschluß von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise Zulässigkeit von weiteren Nutzungen wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

3. Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl

3.1 Zulässige Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Für das gesamte allgemeine Wohngebiet im Planbereich gilt, daß die zulässige Grundfläche gemäß Ausweisung im Bebauungsplan nicht durch die anzurechnenden Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden darf.
Im Einzelfall kann von der Einhaltung der festgesetzten Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Überschreitungen im Sinne dieser Ausnahme sind anrechenbare Anlagen bis zu 20 v.H. der festgesetzten Grundflächenzahl.
Von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens kann ausgegangen werden, wenn Stellplätze, Zufahrten und Zugänge mit breitfugig verlegten Pflasterungen (Fugenbreite mindestens 2 cm) auf wasserdurchlässigem Unterbau hergestellt werden.
Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen (z.B. sogenanntes Ökopflaster), Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens - OKEF - darf bei ebenem Gelände max. 0,60 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen. (Normalhöhe)
Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Strassenachse, die Mitte der strassenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
Grenzen mehrere Verkehrsflächen an das jeweilige Grundstück, so ist für die Ermittlung der OKEF-Höhe diejenige Verkehrsfläche zugrunde zu legen, über die das Grundstück primär (Anbindung des Haupteinganges des Gebäudes) erschlossen wird.

III. Örtliche Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage des § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW werden die folgenden Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO.

1.1 Dachform und Dachgestalt

Für die Gebäude (Haupt- und Nebengebäude / Garagen und Nebenanlagen) im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Dies ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Neben der Dachform Satteldach sind auch Pultdächer zugelassen.

Ein abgewalmtes Dach (Krüppelwalm) ist zulässig, wenn die abgewalmte Dachfläche nicht mehr als ein Fünftel der Höhe des Dachgiebeldreiecks bemißt.

Ausgenommen von dieser Regel sind Anbauten und verbindende Bauelemente, wie Eingangsüberdachungen, Laubengänge oder Terrassenüberdachungen u.a.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muß >35° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen.
Die Dachneigung für Pultdächer muss > 25° betragen.
Die Festlegung der Dachneigung bezieht sich auf das Hauptdach des jeweiligen Objektes.
Zwerchhäuser, Dachgauben oder angesetzte bauliche Ergänzungen, wie Wintergärten u.a. sind von dieser Regel ausgenommen.
Dies gilt für sämtliche bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 BauO NW.

1.3 Dachgauben/Zwerchhäuser

Die Breite einer Dachgaube darf maximal 4,00 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 1,00 m.

Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen.

Die Breite eines oder mehrer Zwerchhäuser darf in der Summe max. 50 % der Länge des Hauptfirstes betragen. Die Höhe des Zwerchhausfirstes muss mind. 1,00 m unter der Höhe der Hauptfirstlinie liegen.

1.4 Dacheinschnitte

Die Länge von Dacheinschnitten darf maximal 1/4 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.5 Dachaufbauten

Andere Dachaufbauten als Dachgauben dürfen maximal 1/4 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
Die Dachaufbauten müssen mit der Dachform den gleichen Neigungswinkel aufweisen wie das Dach, über dem diese Dachaufbauten errichtet werden.
Die Firste von Dachaufbauten dürfen maximal 1,50 m über den Firsten der zugehörigen Dachflächen liegen.

1.6 Farbe der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Gebäude hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun).

Die als Dunkel aufgeführten Farben beinhalten folgendes Farbspektrum in Anlehnung an die Farben und Farbtonbezeichnungen des RAL-Farbregisters.

a) Anthrazit

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
anthrazit Grau	70-16
Eisengrau	70-11
Schiefergrau	70-15
Umbragrau	70-22
Braungrau	70-13
Beigegrau	70-06

b) Schwarz

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
Schwarzgrau	70-21
Schwarzbraun	80-22
Schwarzoliv	60-15
Schwarzrot	30-07
Graphitschwarz	90-11

c) Dunkelbraun

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
Sepiabraun	80-14
Beigebraun	80-24
Mahagonibraun	80-16
Kastanienbraun	80-15
Nussbraun	80-11
Rotbraun	80-12
Schokoladenbraun	80-17

Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind, oder zweifelsfrei durch Konstruktionspläne im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren gem. Freistellungsverordnung nachgewiesen wird, daß eine nach den anerkannten Regeln der Technik, geplante Dachbegrünung zur Ausführung kommen soll.

1.7 Außenwandgestaltung

1.7.1. Materialien

Im Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit einem Mineralputz zu versehen.
Alternativ ist auch eine Ausführung in Sichtmauerwerk mit Kalksandstein oder Betonsteinen zulässig.
Aussenwandverkleidungen in stehender Holzschalung, matte Metalle, Natursteinplatten oder Naturschiefer sind zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen, nicht zugelassen. Dies betrifft insbesondere geprägte bituminöse Pappen, Fachwerkimitationen, glänzende Materialien wie glasierte Ziegel oder Fliesen sowie glänzende Metalle.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Glasvorbauten wie z.B. Erker oder Wintergärten.
Das gleiche gilt für Bauelemente die für den Einsatz regenerativer Energien erforderlich sind.

1.7.2 Farbgestaltung

Für die Farbgestaltung der Außenwände sind neben Weiß sowie Grau- und Beigetönen nur helle Pastelltöne sowie natürliche Materialfarben zulässig.
Dies gilt für mind. 90 % der Außenwandflächen.
Fensterelemente und sonstige Bauteile (Rinnen, Brüstungselemente u.a.) können auch farblich anders gestaltet werden, wenn die Farbgebung in Harmonie zur übrigen Farbausgestaltung der Gebäude steht.

1.8 Fenster / Türen

1.8.1 Formate

Im Plangebiet sind Fenster und Türen in stehendem rechteckigen Format auszuführen.(Die Höhe der Bauteile muß mind. 1/3 größer sein als seine Breite)
Fenster sind auch im quadratischem Format oder liegend zulässig, wenn sie durch Kämpfer und/oder Sprossen so unterteilt sind, daß die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreitet.

Sonderformen (Dreiecke, Kreis- und Bogensegmente o.ä.) können zugelassen werden.

1.8.2 Materialien

Die Fensterrahmen können aus Holz, Kunststoff oder Metall sein. Die Verwendung von verspiegeltem oder farbigem Glas ist unzulässig.

1.8.3 Farbgestaltung

Für die farbliche Gestaltung der Fenster und Türen wird die Verwendung der RAL-Farbtöne ausgeschlossen, die als leuchtend und leuchtendhell in der Farbskala eingestuft sind.

1.9 Müllbehälterstandorte

Müllbehälterboxen sind in die Gebäude zu integrieren und/oder entsprechend der Größe und Höhe der Müllbehälter durch bauliche oder natürliche Elemente (Sichtschutzzäune,Rankgitter, dauergrüne Bepflanzungen u.a.) einzufriedigen.

1.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen.
Im Einzelfall kann eine Ausnahme aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden. (Bei zulässigerweise im WA Gebiet genehmigungsfähigen Nutzungen wie Läden und Handwerksbetrieben u.a.)

1.11 Antennen / TV-Empfänger

Für jedes im Plangebiet zugelassene Wohngebäude ist max. je eine Antennen- bzw. TV-Satellitenempfangsanlage zulässig (Hausanlage)

2. Hinweise

1. <u>Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers</u>

Bezüglich der Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf Abschnitt I § 1 Abs. 2 der Satzung der Stadt Wermelskirchen über die Abwasserbeseitigung und den Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Abwasseranlagen vom 10.07.1987 in der Fassung der 7. Nachtragssatzung vom 16.12.1992 hingewiesen.

2. <u>Baumschutz</u>

Bezüglich der im Plangebiet gültigen Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wermelskirchen wird auf die entsprechende Baumschutzsatzung der Stadt Wermelskirchen vom 13.06.1985 hingewiesen, zuletzt geändert durch die 1. Nachtragssatzung vom 17.05.1994.

3. <u>Landschaftsschutzgebiet</u>

Bezüglich des im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebietes wird auf die ordnungsbehördliche Verordnung des Regierungspräsidenten Köln vom 22.07.1985 über die Landschafts-schutzgebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis verwiesen.

Wermelskirchen, den 29.05.2006

gez. Weik
Eric Weik
Bürgermeister

Anhang 1

1. PFLANZLISTE A (Obstbäume)

<u>Apfelbäume</u> <u>(Malus) in den Sorten:</u>

- Jacob Lebel
- Bohnapfel
- Boskoop
- Goldparmäne
- James Grieve
- Klarapfel
- Winterrambur
- Landsberger Renette

Birnbäume (Pyrus) in den Sorten:

- Bose's Flaschenbirne
- Clapp's Liebling
- Conference
- Gellerts Butterbirne
- Gräfin von Paris
- Gute Graue
- Köstliche aus Charneux
- Williams Christ

Kirschbäume (Prunus) in den Sorten:

- Büttners Gelbe Knorpelkirsche
- Geisepitter
- Rote Knorpelkirsche
- große schwarze Knorpelkirsche

Pflaumenbäume (Prunus) in den Sorten:

- Bühlers Frühzwetsche
- Hauszwetsche
- Wangenheims Frühzwetsch

2. PFLANZLISTE B (Bodenständige Bäume)

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Berg-Ulme (Ulmus glabra)

3. PFLANZLISTE C (Feldhecke)

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Efeu (Hedera helix)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Hunds-Rose (Rosa canina agg.)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Surbus aucuparia)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

4. PFLANZLISTE D (Kletter- und Schlingpflanzen)

- Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
- Hecken-Knöterich (Fallopia dumetorum)
- Efeu (Hedera helix)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)

5. PFLANZLISTE E (Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche)

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum)
- Eß-Kastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Walnuß (Juglans regia)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Berg-Ulme (Ulmus glabra)

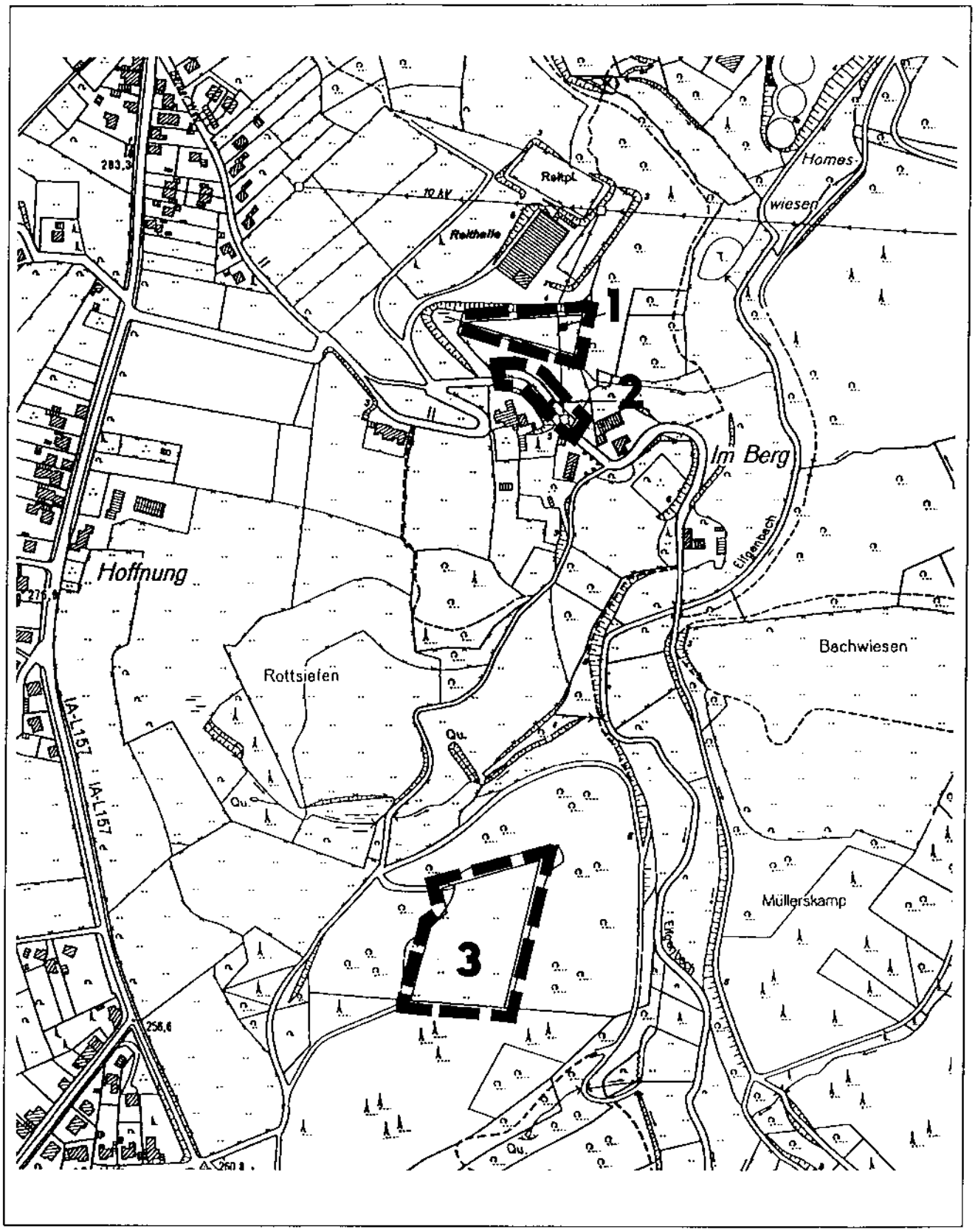
Anhang 2

Im Anhang 2 ist auf den folgenden Seiten 16 a bis 16 e die Lage und der Umfang der externen Planbereiche festgesetzt.

1. als Übersichtsplan M 1:5000

2. als Auszug aus dem Katasterplan M 1:1000

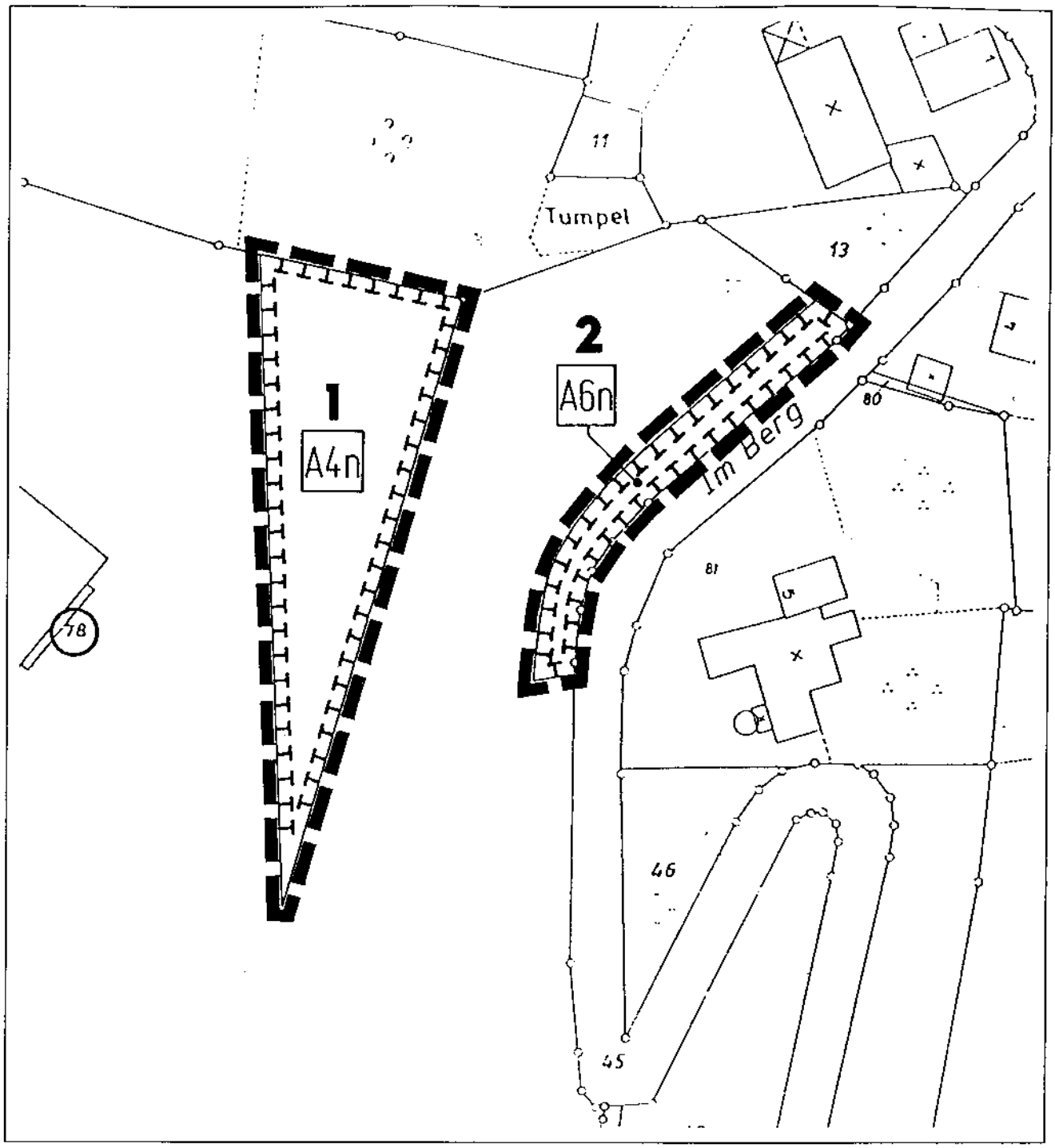
Anhang 2 auf folgenden Seiten 16 a bis 16 e



Bebauungsplan Nr. 11 A/B 1. Änderung **"Hilfringhauser Str."**

Übersichtsplan der externen Planbereiche 1,2 und 3 **M. 1: 5.000**

Geltungsbereich der Kompensationsfläche



Bebauungsplan Nr. 11 A/B 1. Änderung "Hilfringhauser Str."

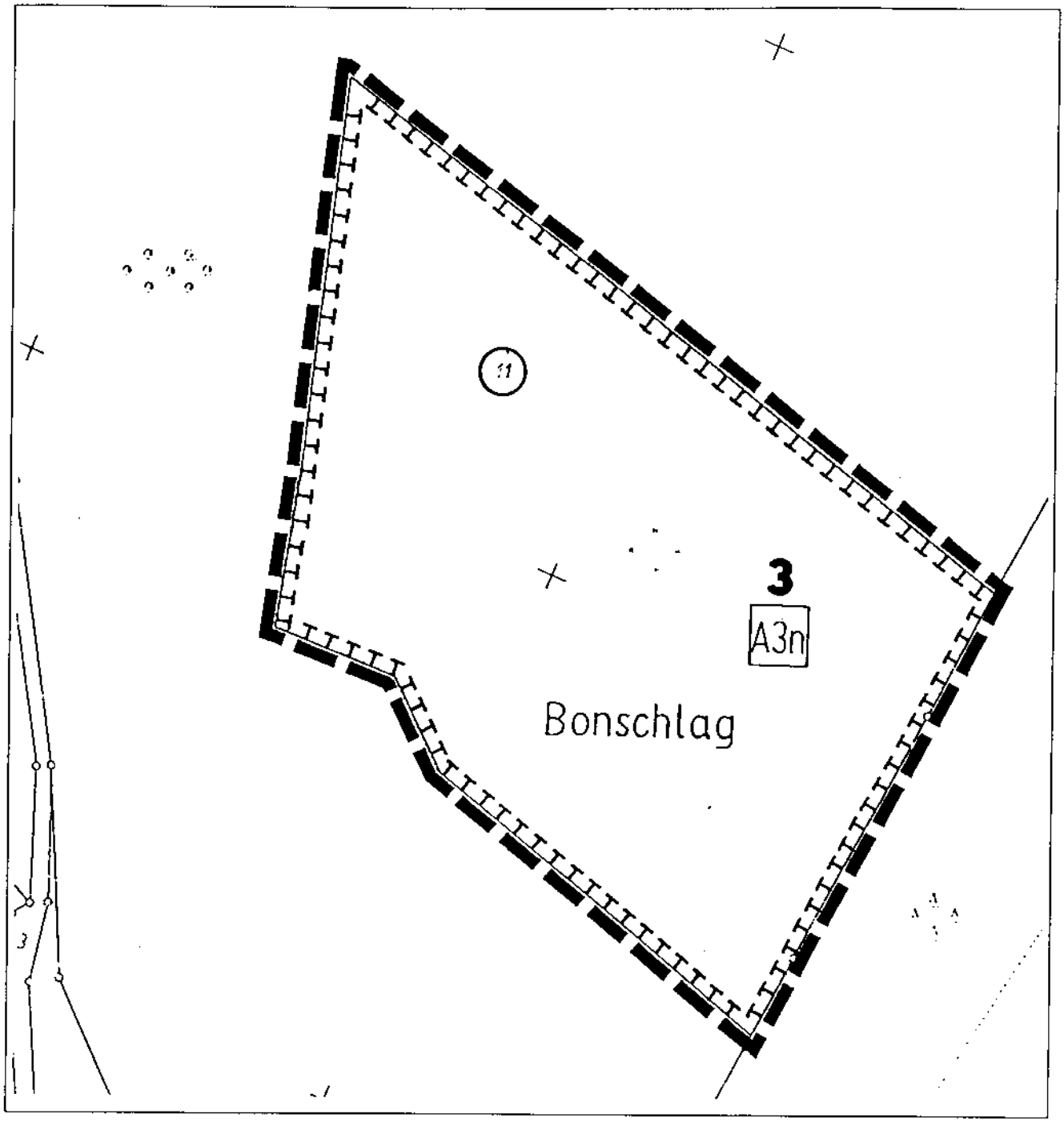
Bestandteil zu Teil A (externe Planbereiche 1 und 2) **M. 1: 1.000**

Gem.: Niederwermelskirchen **Flur: 22** **Flurstücksnr.: 78 (Teilbereich aus 78)**

Geltungsbereich der Kompensationsflächen

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A4n A6n **Kompensationsflächen A4n und A6n**



Bebauungsplan Nr. 11 A/B 1. Änderung "Hilfringhauser Str."

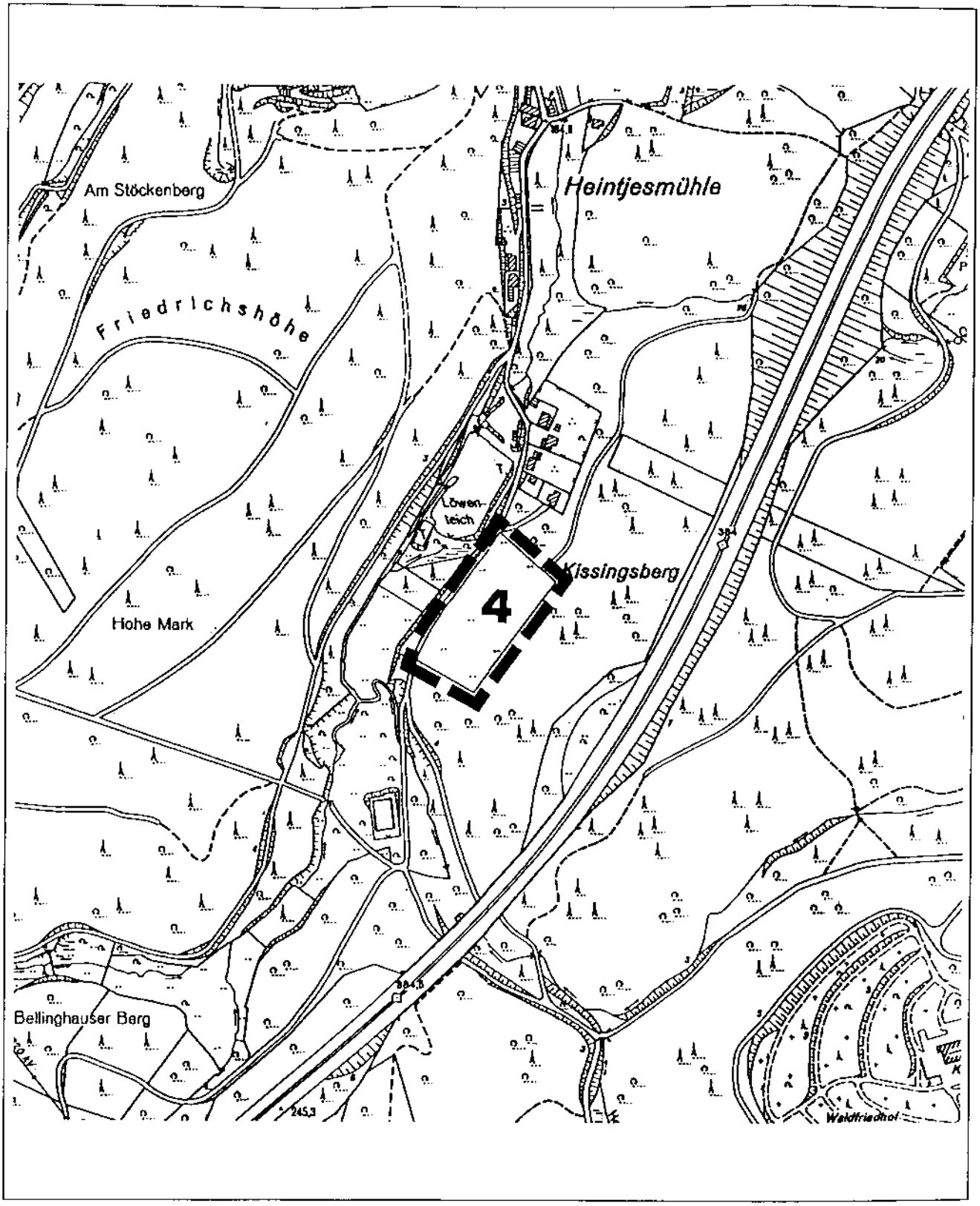
Bestandteil zu Teil A (externer Planbereich 3) **M. 1: 1.000**

Gem.: Niederwermelskirchen **Flur: 23** **Flurstücksnr.: 11 (Teilbereich aus 11)**

Geltungsbereich der Kompensationsfläche

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

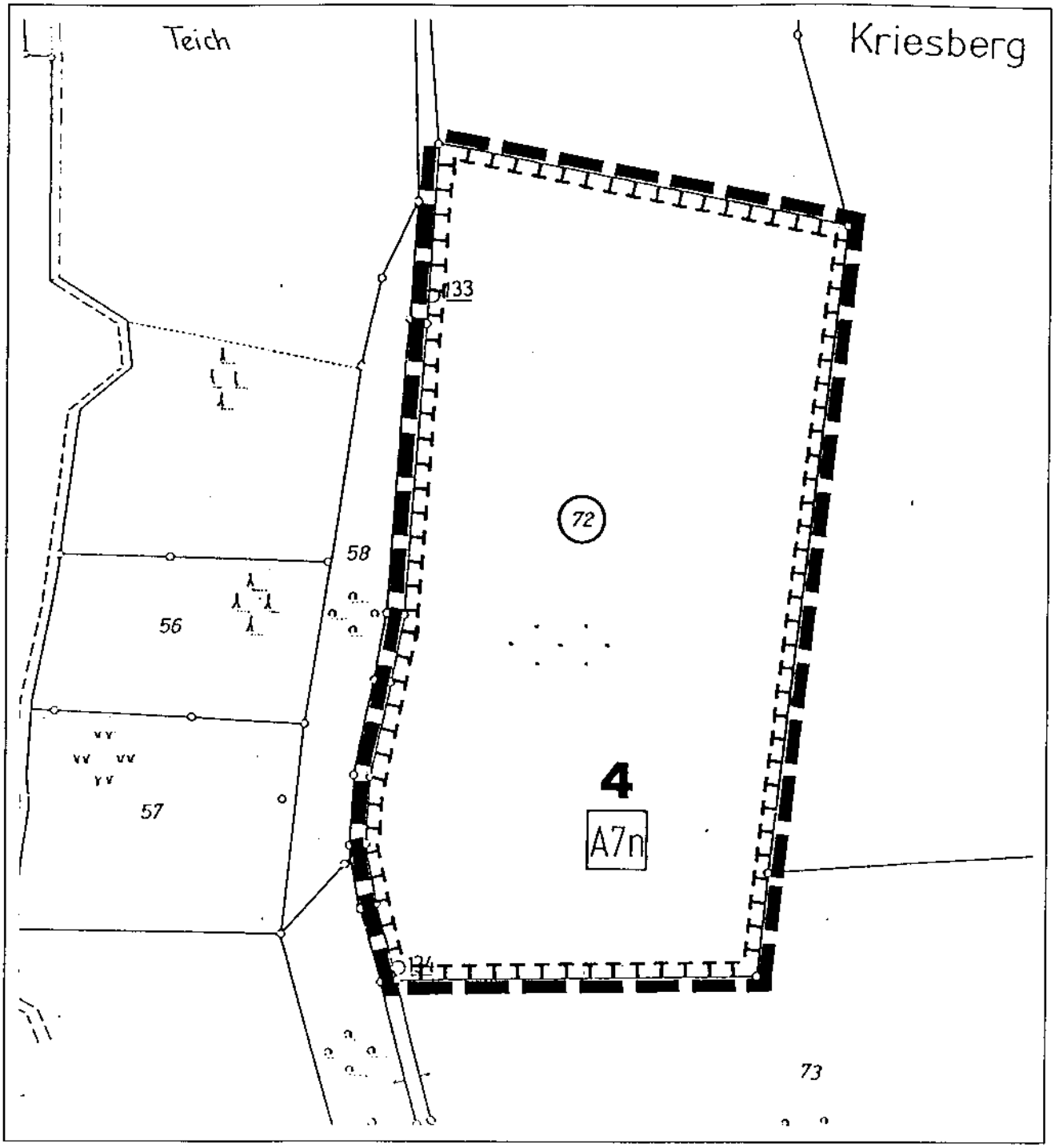
A3n Kompensationsfläche A3n



Bebauungsplan Nr. 11 A/B 1. Änderung **"Hilfringhauser Str."**

Übersichtsplan des externen Planbereiches 4 **M. 1: 5.000**

Geltungsbereich der Kompensationsfläche



Bebauungsplan Nr. 11 A/B 1. Änderung "Hilfringhauser Str."

Bestandteil zu Teil A (externer Planbereich 4) M. 1: 1.000

Gem.: Dorfhonnschaft **Flur: 18** **Flurstücksnr.: 72**

Geltungsbereich der Kompensationsfläche

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A7n **Kompensationsfläche A7n**

Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
nach § 8 a BNatSchG
für das Stadtgebiet Wermelskirchen

Aufgrund des § 8 a Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I. S. 1458) und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in der Sitzung am 18.03.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dieser Satzung erhoben.

§ 2
Umfang der erstattungfähigen Kosten

(1) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet sind.

(2) Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,

2. die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Dazu gehört auch der Wert der von der Stadt Wermelskirchen aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Satzungen nach §§ 4 Abs. 2 a und 7 BauGB-Maßnahmengesetz.

§ 3

Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4
Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die nach den §§ 2 und 3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) verteilt, sofern der Bebauungsplan keinen anderen Verteilungsmaßstab festsetzt. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach §§ 4 Abs. 2 a und 7 BauGB-Maßnahmengesetz.

§ 5
Anforderung von Vorauszahlungen

Die Stadt Wermelskirchen kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

§ 6
Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

§ 7
Ablösung

Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages.

§ 8
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

(Hinweis : Die Satzung ist am 01.05.1996 in Kraft getreten)