# 1. Nachtragssatzung als Ergänzungssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Hinterhufe

**1. Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023) und des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141) - jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 04.07.2005 folgende Nachtragssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Hinterhufe, beschlossen:

## § 1
## Räumlicher Geltungsbereich

In die seit dem 27.09.04 rechtskräftige Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Hinter- und Vorderhufe, wird das in der Planzeichnung (Anlage 1) dargestellte Außenbereichsgrundstück gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2
## Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 BauGB):**

   Festgesetzt wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind nur Wohngebäude. Die im § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 19 und 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) :**

   Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird wie folgt festgesetzt:

   - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt an wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Berechnung ist die Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsgebietes zugrunde zu legen.
   - Die Grundflächenzahl beinhaltet auch Garagenflächen und sonstige versiegelte Zufahrten, Terrassen und Wegeflächen.

   - Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.
     Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Berechnung ist die Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsgebietes zugrunde zu legen.
     Bei der Berechnung der GFZ sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen neben den Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

   - Es wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe von der FH Höhe dieses Vollgeschosses (Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der Dachhaut) wird mit 4,50 m festgesetzt. Maßbezugspunkt ist das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

3. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):**

Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.

4. **Bauweise ( § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuer zulässig

5. **Überbaubare Grundstücksfläche ( § 23 Abs. 4 BauNVO)**

Für den Bereich der Satzungsergänzung wird eine maximale Baufläche von 20,00 m x 20,00 m im nordöstlichen Teil des Grundstücks festgesetzt.
Zu den angrenzenden Parzellengrenzen ist jeweils ein Mindestabstand für Gebäude von 3,00 m einzuhalten. (ausgenommen Grenzgaragen)

6 **Maßnahme zur Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken innerhalb des Ergänzungsbereiches der Satzung sind in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite: mind. 2 cm, bei Gefälle > 6%: 1 bis 2 cm) auf wasserdurchlässigem Untergrund herzustellen. Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen (z.B. sogenannte Ökopflaster), Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit der Abwassersatzung der Stadt Wermelskirchen auf dem Grundstück selbst über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Wenn die örtliche Bodenbeschaffenheit eine andere Versickerungslösung begründet, ist auch eine andere Variante in Abstimmung und mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

7 **Örtliche Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 - GV NW S. 419, geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 -GV NW S. 803, 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 den Satzungsbereich der Ergänzungssatzung festgesetzt:

1.1 Dachform und Dachgestalt

Für die Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) im Satzungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Dies ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Garagen können auch mit einem angelehnten Pultdach versehen werden.

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

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Dachkonstruktion ist parallel zu den Höhenschichtlinien des natürlichen Geländes auszurichten

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muss >40° gegenüber der Horizontalen betragen. Dies gilt für sämtliche bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 BauO NW.

1.3 Dachgauben

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.

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 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
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.

## § 3
## Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Der Bodenaushub der Baugruben ist, soweit es sich um Kulturboden handelt, flächenhaft auf dem zugehörigen Grundstück einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen ( § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

2. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahmen auszuführen:

   **A1**. Anlage einer Heckenpflanzung (Biotoptyp BD3) aus Gehölzen der Pflanzliste (Punkt A4) entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen gem. Plananlage. Mindestbreite 1,00 m / insgesamt 25,00 m².
   Die Hecke ist einreihig zu pflanzen, Pflanzabstand: 3 – 4 Pflanzen pro lfd. Meter, Grenzabstand 0,5 m.
   Qualität der Pflanzen: aus extra weitem Stand, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60 -100 cm bzw. 100 – 125 cm.

   **A2** Anlage einer mind. dreizeiligen freiwachsenden Strauchhecke (Biotoptyp BB1) aus Gehölzen der Pflanzliste (Punkt A4) entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze (Länge mind. 48,00 m)
   Mindestbreite 3,00 m, insgesamt 145 m².
   Qualität: Heckenpflanzen aus extra weitem Stand, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60 -100 cm bzw. 100 – 125 cm.

   **A3** Pflanzung eines Wallnussbaumes (Juglans regia) Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm.
   Der Baum ist mit einer ausreichenden Verankerung zu versehen und auf Dauer zu erhalten.

   **A4** Pflanzenliste für die Heckenpflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2

   | | |
   |---|---|
   | Carpinus betulus | Hainbuche |
   | Cornus sanguinea | Hartriegel |
   | Corylus avellana | Hasel |
   | Crataegus monogyna | Weißdorn |
   | Prunus spinosa | Schlehe |

3. Die im Plan zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist dauerhaft in ihrem Bestand zu halten und zu sichern.

4. Diese Festsetzung wird Teil der Auflagen zur Baugenehmigung. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5. Die Umsetzung und Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen ist dem Bauamt der Stadt Wermelskirchen schriftlich anzuzeigen.

## § 4
## Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen (§ 3) werden dem Grundstück Gem. NWK, Flur 24, Nr. 213 gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet:

## § 5
## Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Hinweise:

Es wird darauf verwiesen, dass bei Realisierung einer Bebauung der Grundstücksfläche die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten sind.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Wermelskirchen, den 08.09.2005
Der Bürgermeister

Eric Weik

Stadt 27 Wermelskirchen

gehört zur Verfügung
vom 06.12.2005
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Anlagen als Teil der Satzung

1. Ergänztes Satzungsgebiet als Lageplan aus der Deutschen Grundkarte ohne Maßstab

2. Ökologische Bewertung (Bestand / Planung) mit Darstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Satzungsergänzung.

*Verfahrensvermerke:*

**EINLEITUNG DES VERFAHRENS**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.11.2003 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB einzuleiten.

Wermelskirchen, den 31.05.2005

Bürgermeister

Stadt 53 Wermelskirchen

**TÖB-BETEILIGUNG**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2005 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 06.05.2005 gesetzt.

Wermelskirchen, den 31.05.2005

Bürgermeister

Stadt 53 Wermelskirchen

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2005 vom 04.04.2005 bis zum 06.05.2005 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 31.05.2005

Bürgermeister

Stadt 53 Wermelskirchen

**ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG**

Wermelskirchen, den

Bürgermeister

**ABWÄGUNG**

Der Rat der Stadt hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 04.07.2005 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wermelskirchen, den 08.09.2005

Bürgermeister

Stadt 53 Wermelskirchen

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.07.2005 die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Wermelskirchen, den 08.09.2005

Bürgermeister

Stadt 53 Wermelskirchen

**GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

Die Satzung wurde mit Verfügung vom 06.12.2005, Az.: 35.2.91-79-25/05 der Bezirksregierung Köln genehmigt.

Köln, den 06.12.2005

Die Bezirksregierung
Im Auftrag:
gez. Wagner

**INKRAFTSETZUNG**

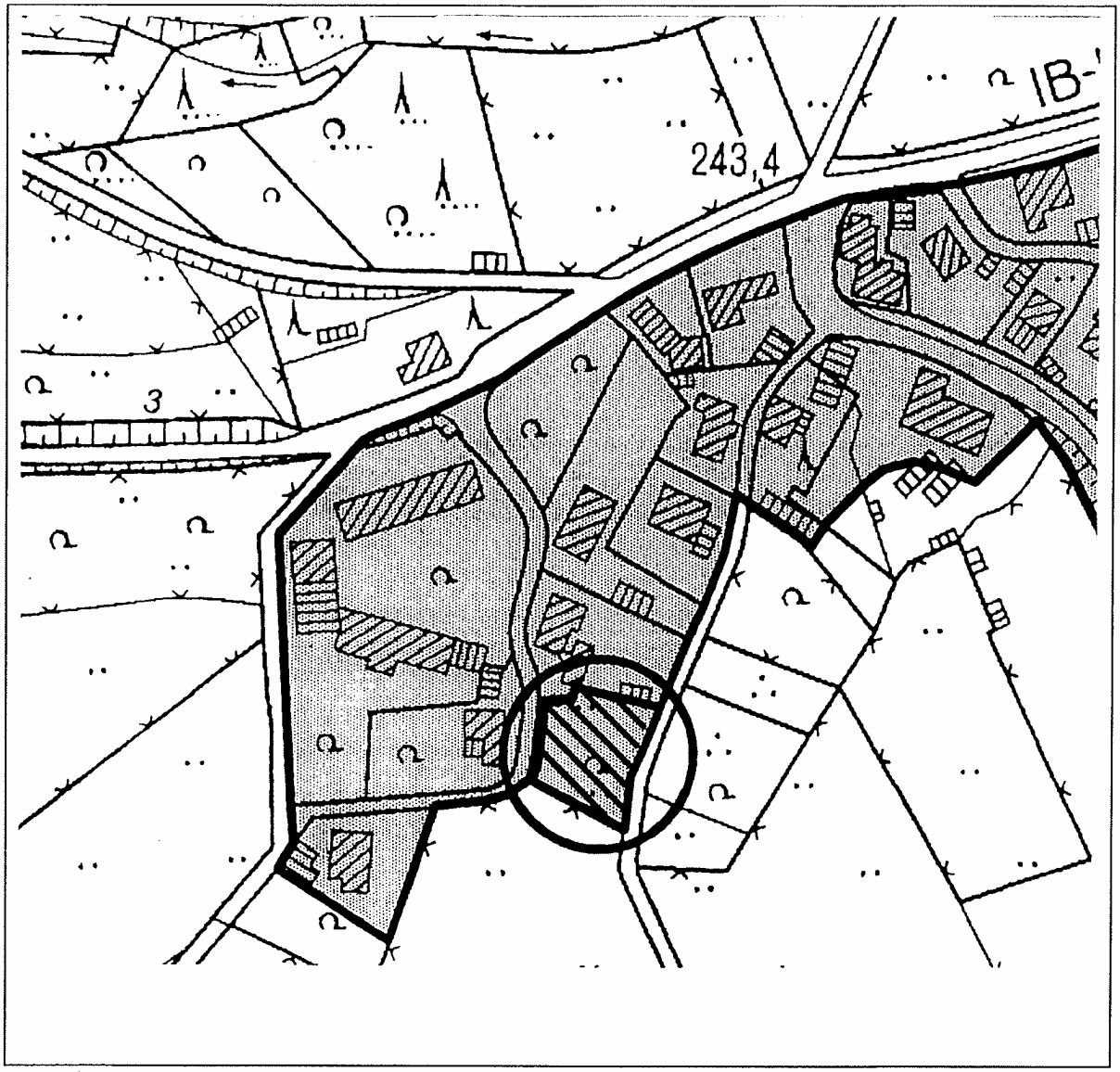
Der Satzungsbeschluss und die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sind am 19.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

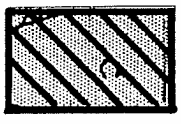
Wermelskirchen, den 26.01.2006

(Bürgermeister)

Stadt 53 Wermelskirchen

**Anlage 1** zur 1. Nachtragssatzung als Ergänzungssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Hinterhufe



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ohne Maßstab



Angrenzende rechtskräftige Innenbereichssatzung Ortsteil „Vorder- und Hinterhufe“

# 1. HINTERHUFE - Ökologische Bewertung von Bestand und Planung

Für die Bilanzierung werden die im Plangebiet vorhandenen und damit eingriffsrelevanten Biotoptypen nach dem Verfahren in Anlehnung an LUDWIG ökologisch bewertet.

**Bewertung des vom Eingriff betroffenen BESTANDES**

| LÖBF-Code | | Biotoptyp | Kriterien | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Natürlichkeit | Wiederherstellbarkeit | Gefährdungsgrad | Maturität (Reifegrad) | Struktur- u. Artenvielfalt | Häufigkeit im Naturraum | | Biotopwert (BW) |
| HJ5 | | Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 6 |

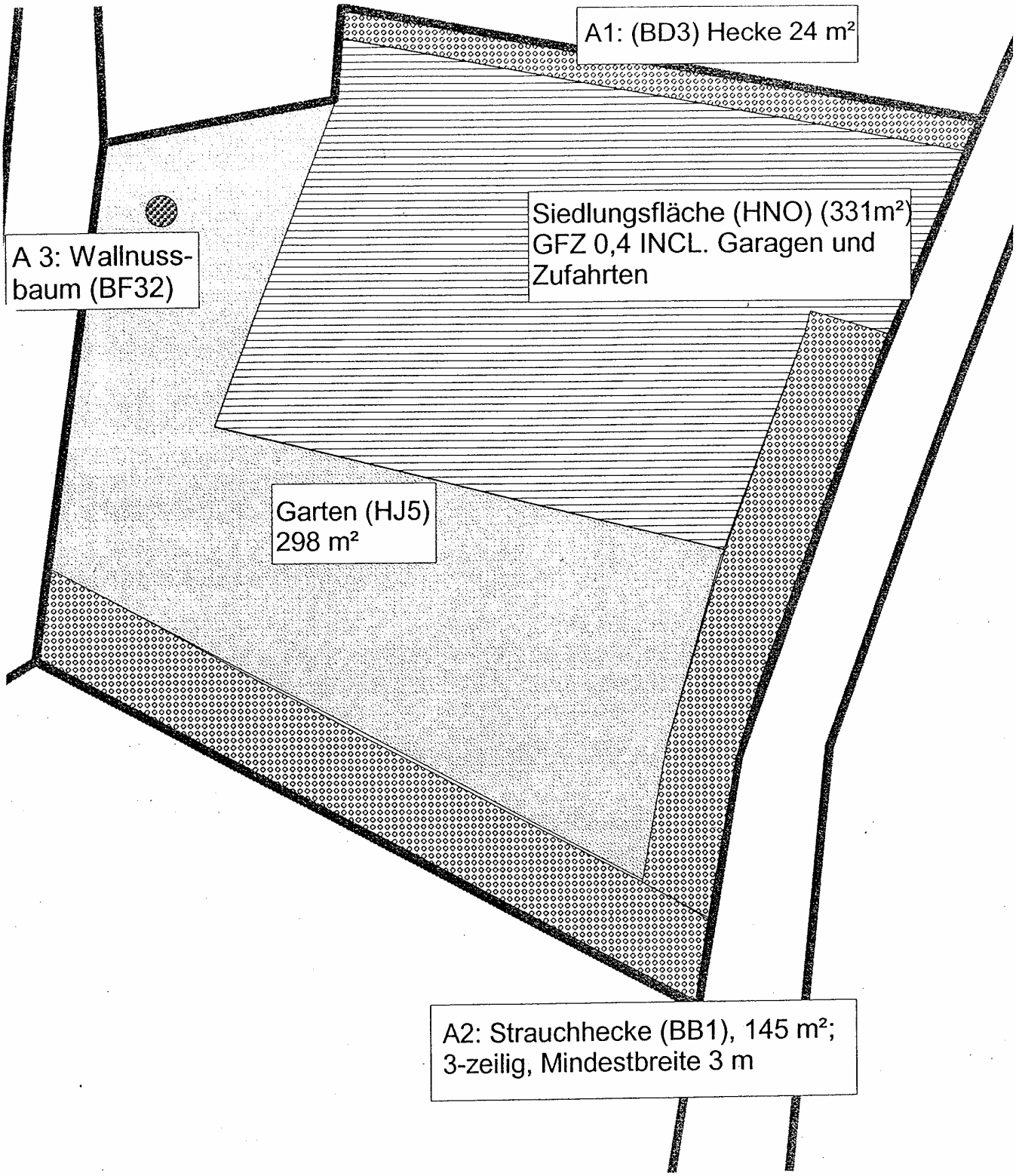
**Bewertung PLANUNG**

| LÖBF-Code | | Biotoptyp | Kriterien | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Natürlichkeit | Wiederherstellbarkeit | Gefährdungsgrad | Maturität (Reifegrad) | Struktur- u. Artenvielfalt | Häufigkeit im Naturraum | | Biotopwert (BW) |
| HJ5 | | Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 6 |
| BD3 | | intensiv beschnittene Hecken | 2 | 2 | 1 | 3 | 2 | 1 | | 11 |
| BB1 | | Gebüsche, Einzelsträucher, Strauchhecken und Waldränder der Forstflächen | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 1 | | 13 |
| HN0 | | Siedlungsflächen, wg. dörflicher Bebauung 1 BW-Punkt bei SAV zusätzlich | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | | 2 |
| BF32 | | Einzelbäume (Wallnuss) | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 | 1 | | 12 |

## Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

| **Eingriff** | | **828 m²** | | **Ausgleich** | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Biotoptyp | BW | Größe [m²] | BW x m² x F | Maßnahme | BW | Größe [m²] | BW x m² x F |
| (HJ5) Garten | 6 | 828 | 4.968 | (HNO) Siedlungsflächen | 2 | 331 | 662 |
| | | | | (HJ5) Garten | 6 | 298 | 1.788 |
| | | | | (BD3) Hecke | 11 | 24 | 264 |
| | | | | (BB1) Strauchhecke | 13 | 145 | 1.885 |
| | | | | (BF32) 1 Wallnussbaum | 12 | 30 | 360 |
| | | | | Σ | | 828 | 4.959 |
| | | | | | | | |

Satzung nach § 34 (4) 1 BauGB
hier: HINTERHUFE, Flur 24, FS 213:
notwendige Ausgleichsmaßnahmen



# Stadt Wermelskirchen

## Erste Nachtragssatzung als Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB im Bereich Hinterhufe

## Abschlussbegründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) – jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 03.11.2003 beschlossen, für die Ortslage „Hinterhufe" eine Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB aufzustellen und in Teilbereichen zu ergänzen, um die Ortslage durch Ausweitung der Satzung abzurunden.

### 1. Ziele der Landesplanung / Flächennutzungsplan

Der zur Ergänzung der Satzung ausgewiesene Bereich in der Ortslage Hinterhufe ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Von daher handelt es sich hier um die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die landesplanerische Unbedenklichkeit wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit Vertretern der Bez. Reg. Köln bewertet und festgestellt. Von daher bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken, da diese Satzungsergänzung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend vorgeprägt ist.

### 2. Ziel und Zweck der Satzungsergänzung

Die Ortslage Hinterhufe und Vorderhufe ist mit seinen wesentlichen bebauten Bereichen seit 2004 im Rahmen einer Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB erfasst und ausgewiesen.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers wurde in diesem Zusammenhang geprüft, inwieweit die Einbeziehung eines Einzelgrundstücks in den Satzungsbereich, das vollflächig im Landschaftsschutzbereich liegt, städtebaulich begründet werden kann.

In Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde und der Oberen Landschaftsbehörde wurde diese Frage im Sinne des Antragstellers positiv entschieden, so dass hier eine Ergänzung der Satzung nach § 34 (4) 3 BauGB befürwortet werden kann.

Die Einbeziehung dieser Fläche in die Satzung stellt eine letzte Ausweisung eines Grundstückes für die bauliche Nutzung an dieser Ortsrandlage dar.

Damit ist die bauliche Entwicklung von Hinterhufe im südwestlichen Bereich abgeschlossen. Die vorhandene Erschließungssituation lässt auch keine weitere bauliche Nutzung an dieser Stelle zu.
Der Ergänzungsbereich ist auch durch die vorhandenen Wege örtlich abgegrenzt, so dass eine schlüssige städtebauliche Entwicklung auch in Bezug auf diese Erschließungssituation erfolgt und hier seinen Abschluß findet.

Nicht zuletzt besteht durch die Ausweitung des Satzungsbereiches die Möglichkeit, die Kosten für den Bau der Infrastruktureinrichtungen (Kanal und Strasse) auch im erweiterten Innenbereich abzurechenen.

## 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der vorh. Bebauung im prägenden Umfeld der Satzungsergänzung.
Hier in Hinterhufe sind vorwiegend kleinere Wohnungseinheiten in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden.
Die Zahl der Vollgeschosse ist überwiegend eingeschossig vorgegeben und wurde entsprechend in den planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil dieser Satzung aufgenommen.
Gleichermaßen wurde die bebaubare Fläche festgelegt, so dass entsprechend der vorh. Bebauung eine gewisse städtebauliche Ordnung auch im Ergänzungsbereich beibehalten wird.

## 4. Erschließung und Infrastruktur

Die Erschließung des Ergänzungsbereiches ist durch die vorhandenen Wege, über die bereits verschiedene Wohnungseinhaiten angeschlossen sind, ausreichend sichergestellt.
Auch die sonstige techn. Infrastruktur durch die örtlichen Versorgungsträger ist gewährleistet.
Bedingt durch die relativ geringe Anzahl der hier möglichen Wohnungseinheiten (max. 2) sind negative Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen nicht zu erwarten. (KIGA / Schule etc.)

## 5. Frei- und Grünflächen / Landschaftsschutz

Der Ergänzungsbereich der Satzung erfaßt eine unbebaute Gartenfläche mit geringem Gehöllzbestand.

Langfristig wird diese o.g. Freiflächen ihrer ursprünglichen Nutzung entzogen und soll im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bebaut werden.
Insofern gilt es bei Umsetzung dieses städtebaulichen Zieles auch geeignete Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen.

Dazu ist eine ökologische Bewertung vom Bestand und der Planung gemacht worden. Hier sind Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt worden. Diese sind im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen als zwingend durchzuführende Maßnahmen so auch festgesetzt worden.

Waldflächen sind von der Erweiterung der Satzung nicht betroffen.

In Bezug auf die Lage des Grundstücks im Landschaftsschutzbereich wurde bereits weit im Vorfeld dieses Verfahrens eine entsprechende Abstimmung mit der Oberen Landschaftsbehörde durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung dieser Satzung wird im weiteren Verfahren nun auch die Untere Landschaftsbehörde beteiligt. Bei Unbedenklichkeit der Satzungsergänzung durch die UL wird der Landschaftsschutz (Landschaftsplan II „Eifgental" an diese Neuausweisung angepasst.

## 6. Gewässerschutz

Im Ergänzungsbereich sind keine offenen Gewässer durch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten betroffen.

Um aber eine weitergehende Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu vermeiden sind Festsetzungen getroffen worden, die den Grad der Bodenversiegelung in Teilen der Grundstücke begrenzen. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Anteil der versiegelten Oberflächen auf ein dem Boden- und Grundwasserschutz und den Nutzungsansprüchen erforderliches Maß zu reduzieren und so einen Beitrag zur Verminderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu leisten.

Darüber hinaus sind gem. Satzung der Stadt Wermelskirchen die unverschmutzten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.
Inwieweit und welche Ausgestaltung der Versickerungseinrichtung möglich sein wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen bzw. wasserrechtlich genehmigen zu lassen.

## 7. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (sh. auch unter Pkt. 5)

Die Ergänzung der Satzung durch Außenbereichsflächen erfordert gem. § 34 (4) 3 BauGB auch den Nachweis, dass umweltschützende Belange in der Abwägung und bei der Erstellung beachtet werden.
Aus diesem Grunde ist in Hinblick auf zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden, und als Ergebnis daraus in der Satzung entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt worden.
(Ausgleichsbilanz und ökologische Bewertung sh. Anlage zum Satzungstext)

## 8. Gestalterische Festsetzungen

Da auch landschaftsästhetische Gesichtspunkte Berücksichtigung bei der Planung finden sollen, sind entsprechende Gestaltungsfestsetzungen im Satzungstext getroffen worden.
Sie sollen sicherstellen, dass örtliche siedlungstypische Gebäudemerkmale auch bei Neuplanungen aufgenommen werden, mit dem Ziel, den neuen abrundenden Siedlungsbereich behutsam in die bestehende Orts- und Landschaftssituation zu integrieren.
Die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Ausgestaltung der Dachform, den möglichen Dachaufbauten und deren farblicher Gestaltung.
Dies, weil das geneigte „Dach" eine prägende Wirkung auf die Gesamtgestaltung eines Gebäudes hat und als Gestaltungselement traditionell so im Bergischen Land vorkommt.
Die Aufnahme dieses typischen Elementes dient nicht nur einer bewußten Erhaltung und Pflege dieser Eigenart, sie ist eben auch wichtig für die Planung von Neubauten, wenn die Gesetzmäßigkeiten der „traditionellen" Gestaltung in eine zeitgemäße Formensprache übersetzt werden soll.

## 9. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung sind im Wesentlichen in den dieser Begründung beschriebenen Themen aufgezeigt worden.
Dass die Ergänzung der Satzung eine zusätzliche Bebauung ermöglicht und damit die Ortslage im Bereich der „Hinterhufe" ausgedehnt und erweitert werden kann, ist Ziel dieser Satzungsergänzung und entspricht somit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wermelskirchen.
Insgesamt sind keine wesentlichen Auswirkungen negativer Art auf die örtl. Siedlungstruktur zu erwarten.

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Ergänzungsbereich der Satzung sind keine bodenordneneden Maßnahmen erforderlich.

## 11. Kosten

Durch die Ergänzung der Satzung entstehen neben den allgemeinen Verwaltungskosten keine weiteren direkten Kosten.

## 12. Anlagen

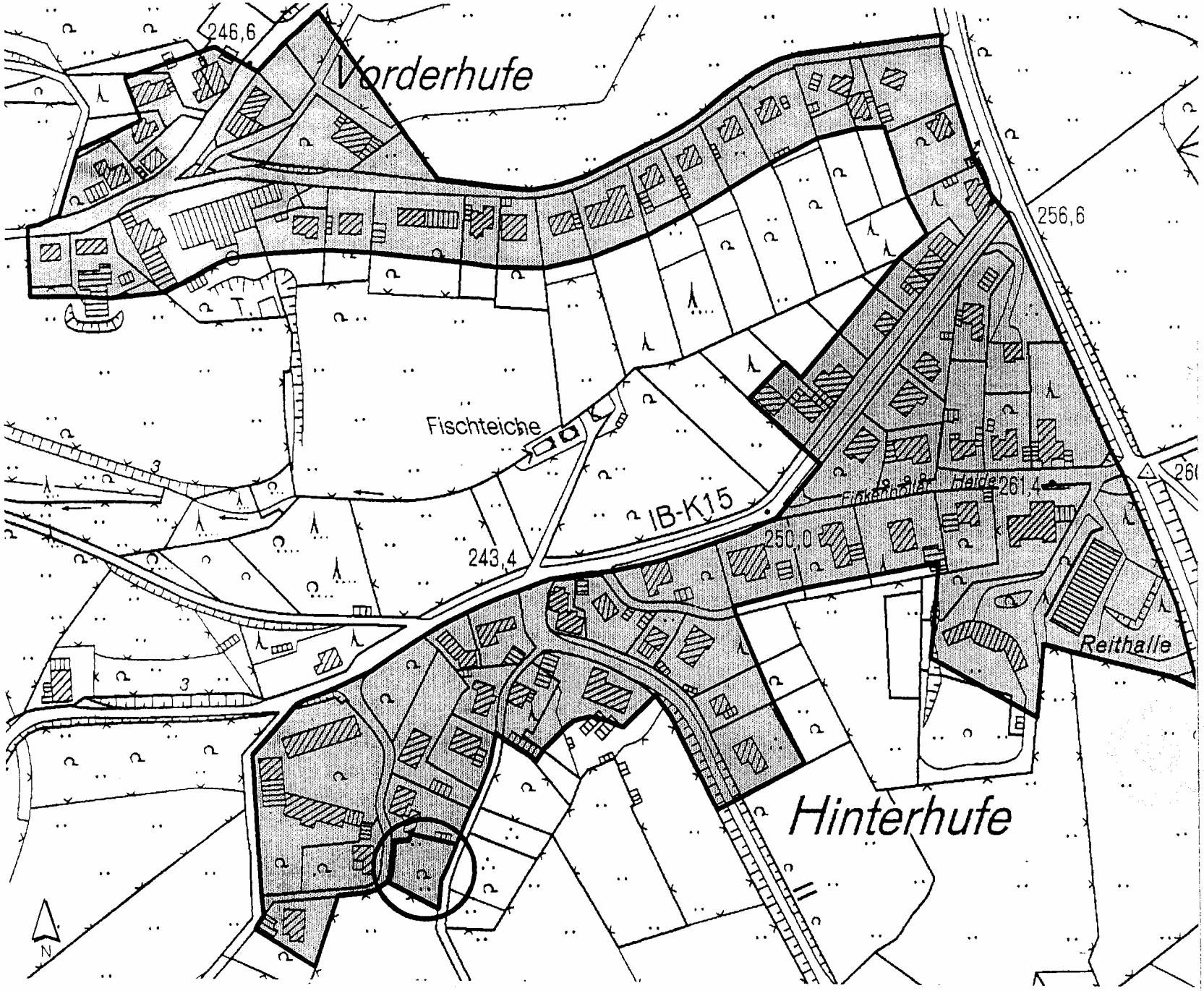
Übersicht des Planbereiches, Auszug Deutsche Grundkarte (DG) M 1 : 2500

Abschluss des Verfahrens

Nachdem der Satzungsentwurf in der Zeit vom 04.04.2005 bis zum 06.05.2005 öffentlich ausgelegen hat und die Träger öffentlicher Belange angehört wurden, sind keine Anregungen oder Bedenken zu dem Satzungstext oder der Satzungsabgrenzung vorgetragen worden. Insofern sind auch keine Veränderungen, außer einem Hinweis auf die Belange der Bodendenkmalpflege, in der Satzung vorgenommen worden.

Wermelskirchen, den 31.05.2005

Graef
Beigeordneter




Geltungsbereich der Innenbereichssatztung nach § 34 (4) 1 BauGB für die Ortslage Vorderhufe/Hinterhufe

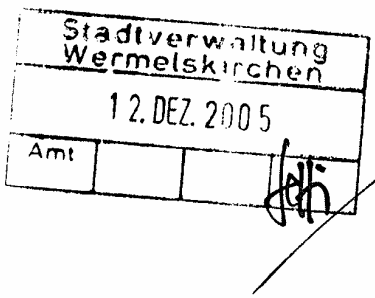
Satzungsergänzung nach § 34 (4) 3 BauGB

06.12.2005

# Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung, 50606 Köln
Stadt Wermelskirchen
Der Bürgermeister

42926 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):
**35.2.91-79-25/05**

Datum: 06.12.2005

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hinterhufe**
**Bezug:** Bericht vom 14.09.2005 - **Az.:** 61/622-23/Satz§34/Hinterhufe
**Anlg.:** 1 Plan (in den Verfahrensunterlagen)
1 Heft Verfahrensunterlagen

Hiermit übersende ich den Plan und die Verfahrensunterlagen.

Gemäß § 233 Abs. 1 (neue Fassung) i.V.m. § 34 Abs. 5, § 6 und § 10 (alte Fassung) des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossene Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hinterhufe.

**Bekanntmachung**

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

Im Auftrag
Wagner
(Wagner)

10

**Amtliche Bekanntmachung; Veröffentlichung durch Aushang**
**hier: Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage "Hinterhufe" Satzungsbeschluss sowie Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln**

Blattzahl: 3

Die anliegende Bekanntmachung bitte ich

☐ sofort

☒ ab dem **19.01.2006**

durch Aushang und Hinweis im Internet zu veröffentlichen.

Im Auftrag:
Löhn

---

**Interne Bearbeitungsvermerke Amt 10:**

| | | **Datum, Namenszeichen** |
|---|---|---|
| 1. | Unter Berücksichtigung der Öffnungszeiten der Aushangstellen wird der Veröffentlichungszeitraum festgesetzt auf : | 13.1. - 26.1.06 |
| 2. | Kopien (weiß) für den Aushang vorbereitet am : | 12.1.06 |
| 3. | Hinweisbekanntmachung im Internet veröffentlicht am : | " |
| 4. | Terminkontrolle eingegeben am : | |
| 5. | Aushang an Anschlagstellen weitergeleitet am<br>➢ Rathaus – Foyer ✓<br>➢ Stadtbücherei ✓<br>➢ Bürgerbüro Dabringhausen ✓<br>➢ Bürgerbüro Dhünn ✓ | 19.01.06 |
| 6. | Rückgabe und Vollständigkeit kontrolliert am : | 09.02.06 |

---

Urschriftlich

an 61 zurückgesandt.

Die ordnungsgemäße amtliche Bekanntmachung wird bestätigt.

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

Unterschrift

10.2.06
Datum

**Stadt Wermelskirchen**
**Der Bürgermeister**

# Amtliche Bekanntmachung

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage „Hinterhufe“**

**hier: Satzungsbeschluss sowie Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln**

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 04.07.2005 aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für des Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und des § 34 Abs. 4 des BauGB die 1. Nachtragssatzung als Ergänzungssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil „Hinterhufe“, beschlossen. Der Geltungsbereich der Nachtragssatzung ist aus der abgebildeten Planzeichnung zu ersehen.

Die Bezirksregierung Köln hat die Ergänzungssatzung mit Verfügung vom 06.12.2005, Aktenzeichen 35.2.91-79-25/05, gemäß § 233 Abs. 1 (neue Fassung) in Verbindung mit § 34 Abs. 5, § 6 und § 10 (alte Fassung) des BauGB genehmigt.

Der Satzungsbeschluss sowie die Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln werden hiermit gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB (alte Fassung) öffentlich bekanntgemacht. Die 1. Nachtragssatzung als Ergänzungssatzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Ab dem Tag der Veröffentlichung kann die Satzung einschließlich der Begründung während der Dienststunden im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen, Bürgerzentrum, Telegrafenstraße 29/33, Zimmer 3.03, eingesehen werden; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise:

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 bis 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.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 BauGB eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 bis Nr. 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

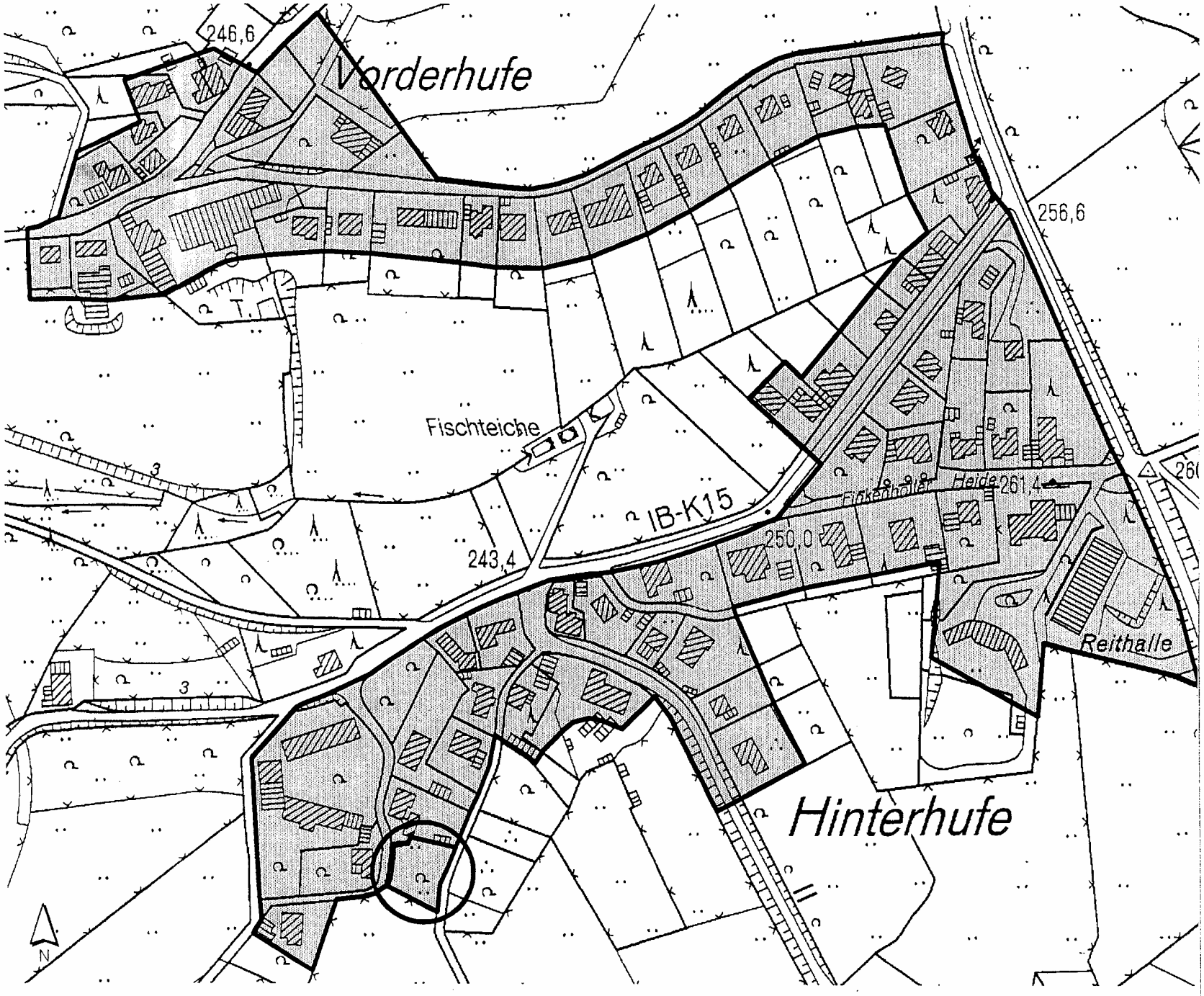
Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss 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 abgebildeten Planausschnitts, der der Deutschen Grundkarte entnommen ist, erfolgt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes Bergisch Gladbach vom 15.04.1987, Nr. 396.

Wermelskirchen, den 11.01.2006

Eric Weik
Bürgermeister




**Geltungsbereich der Innenbereichssatztung nach § 34 (4) 1 BauGB für die Ortslage Vorderhufe/Hinterhufe**

**Satzungsergänzung nach § 34 (4) 3 BauGB**

**Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Wermelskirchen**

**Grundsätzliches**

Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Wermelskirchen erfolgen nach § 17 der Hauptsatzung durch Aushang für die Dauer einer Woche an folgenden Anschlagtafeln im Stadtgebiet (Schwarzes Brett):

- Rathaus, Telegrafenstraße 29-33
- Stadtbücherei, Kattwinkelstraße 3
- Bürgerbüro Dabringhausen, Altenberger Straße 54
- Bürgerbüro Dhünn, Hauptstraße 18a

Ferner wird durch das Internet auf den Anschlag hingewiesen. Sofern im Einzelfall eine verlängerte Aushangsfrist vorgesehen ist, wird hierauf besonders hingewiesen.
Die Texte der amtlichen Bekanntmachungen sind im Internet jeweils im PDF-Format für mindestens einen Monat ab dem Tage der Bekanntmachung abrufbar.

Den Sitzungskalender des Rates und seiner Ausschüsse finden Sie **hier >>>**

**Folgende amtliche Bekanntmachungen sind z.Zt. im Volltext abrufbar:**

| Betreff | Text | Aushangtermin |
|---|---|---|
| Beschlussfassung des Rates über die Jahresrechnung 2004 der Stadt Wermelskirchen | PDF | ab 05.01.2006 bis 12.01.2006 |
| Schlussbericht des Rechnungsprüfungsausschusses über die geprüfte Jahresrechnung 2004 der Stadt Wermelskirchen | | ab 05.01.2006 bis 12.01.2006 |





| | | |
|---|---|---|
| | PDF | |
| Meldung der Betriebsbereitschaft von öffentlichen Abwasseranlagen (hier: Süppelbach und Buchholzen) | PDF | ab 19.01.2006 bis 26.01.2006 |
| Widmung Stichstraße Kolfhausen | PDF | ab 19.01.2006 bis 26.01.2006 |
| Widmung Heisterstraße | PDF | ab 19.01.2006 bis 26.01.2006 |
| Widmung Straße Halzenberg | PDF | ab 19.01.2006 bis 26.01.2006 |
| Meldung der Betriebsbereitschaft von öffentlichen Abwasseranlagen (hier: Töckelhausen) | PDF | ab 19.01.2006 bis 26.01.2006 |
| Öffentliche Zustellung eines Schriftstücks der AOK Rheinland | PDF | ab 19.01.2006 bis 03.02.2006 |
| Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Sportanlage Unterpohlhausen West" und ortsübliche Bekanntmachung | PDF | ab 19.01.2006 bis 26.01.2006 |
| Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Sportanlage Unterpohlhausen West I" und ortsübliche Bekanntmachung | PDF | ab 19.01.2006 bis 26.01.2006 |
| Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage "Hinterhufe" - Satzungsbeschluss sowie Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln | PDF | ab 19.01.2006 bis 26.01.2006 |