Entwicklungssatzung Käfringhausen

Stadt Wermelskirchen

Rheinisch-Bergischer Kreis
Regierungsbezirk Köln

Gemarkung: Dabringhausen
Flur: 19, 30

Stand: Endbeschluss Juni 2008





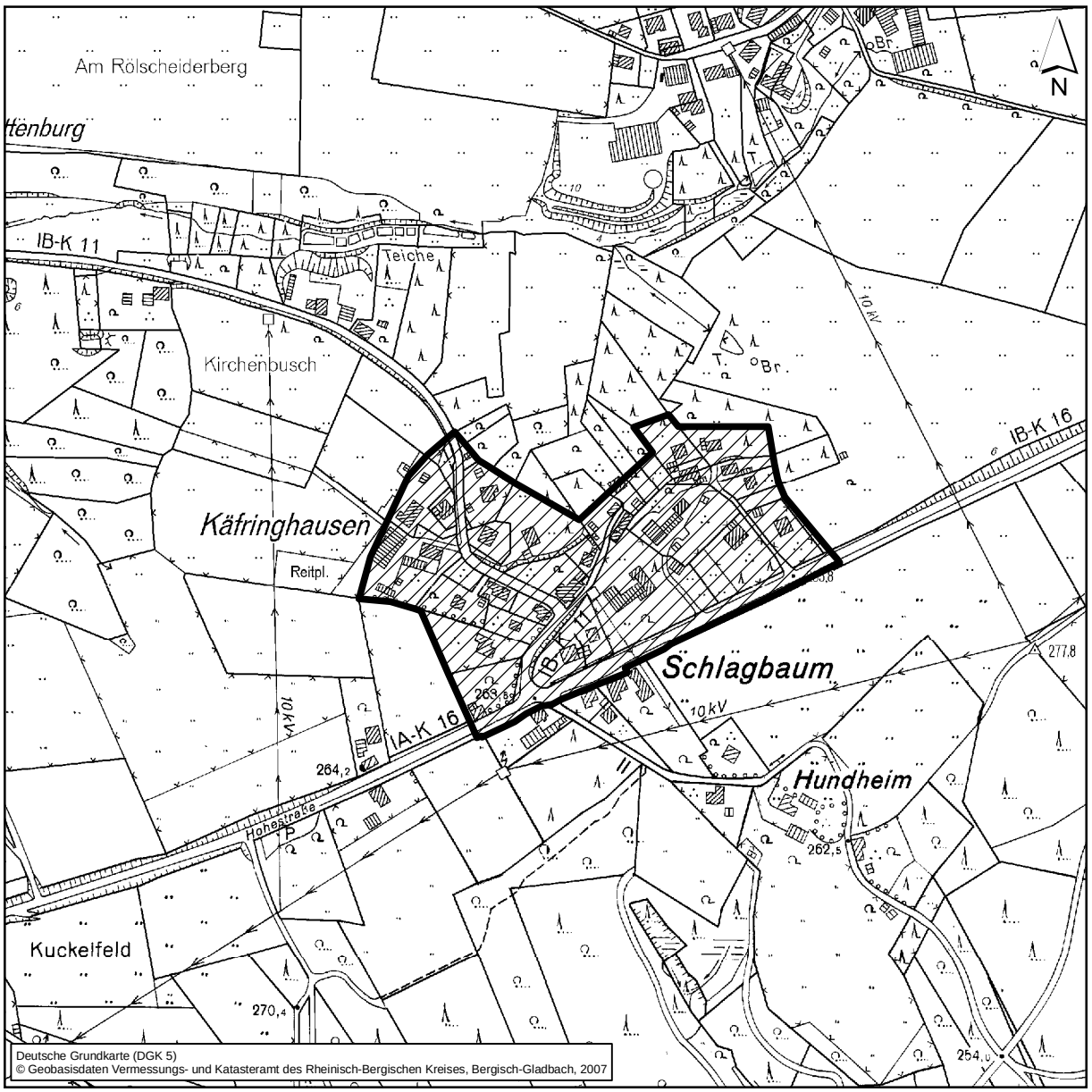
Inhalt:

- Lage im Stadtgebiet
- Planbereich der Entwicklungssatzung „Käfringhausen“
- Entwicklungssatzung „Käfringhausen“ mit Planzeichnung und Legende
- Begründung zur Entwicklungssatzung



Lage im Stadtgebiet

Stand: Januar 2008



0 100 200 300 400 500 Meter

Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gemäß § 34 (4) 2 BauGB "Käfringhausen"

Satzung der Stadt Wermelskirchen über die Festlegung des im Außenbereich bebauten Bereiches

„Käfringhausen“

als im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Stand: Endbeschluss

Entwicklungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Aufgrund der **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380) und des **Baugesetzbuches (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

hat der Rat der Stadt Wermelskirchen am 23.06.2008 die Entwicklungssatzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der zum Teil bebaute Bereich Käfringhausen wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus der in der **Anlage 1** beigefügten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden für diese Entwicklungssatzung festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein **„Allgemeines Wohngebiet (WA)“** gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es dient vorwiegend dem Wohnen.
Die im § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (§ 17 BauNVO)
Sie gibt an, wie viel qm Gebäudegrundfläche je qm Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Der Berechnung ist die Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsgebietes zu Grunde zu legen. Die GRZ beinhaltet auch Garagenflächen und sonstige versiegelte Zufahrten, Terrassen und Wegeflächen. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl abgesehen werden, wenn die Abweichung städtebaulich besonders begründet wird (z.B. bei kleinen vorhandenen Grundstücken).

Geschossigkeit
Die Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse des Gebäudes richtet sich nach dem Prinzip des Einfügens gemäß § 34 BauGB.

Sonstige Festsetzungen

Bauweise (§ 22 (1) und (2) BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Bei Doppelhäusern ist max. eine Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.

Regenwasserversickerung:
Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 14 BauGB in Verbindung mit der Abwasserbeseitigungssatzung 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.

Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen max. 20 % versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch so zu gestalten, dass die natürliche Versickerung des Niederschlagwassers sichergestellt ist.
Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

§ 3
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Folgende örtliche Gestaltungsvorschriften werden für diese Entwicklungssatzung festgesetzt:

Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen und Dachneigung
Für die Hauptgebäude wird die Ausführung von Satteldächern festgesetzt. Die Dachneigung muss > 35° gegenüber der Horizontalen betragen.
Garagen, Carports und die Nebenanlagen dürfen von der festgesetzten Dachform abweichen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ausnahmsweise können Dächer mit Photovoltaik und Kollektoranlagen als Pultdach zugelassen werden.

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers ist ein Abstand von min. 1,00 m einzuhalten.

Die Höhe des Dachfirstes von Dachgauben und Zwerchhäusern muss 1,00 m unter der Höhe des Dachfirstes des Hauptdaches angeordnet werden.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung der Gebäude hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen. Die als „dunkel“ aufgeführten Farben beinhalten folgendes Farbspektrum in Anlehnung an die Farben und Farbbezeichnungen 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

Glasierte Werkstoffe sind generell unzulässig.
Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind.

Energetische Dachanlagen
Die Dachflächen können mit Photovoltaik und Kollektoranlagen belegt werden. Sie sind in ihrem Neigungswinkel je Gebäude einheitlich auszuführen.

Fassadengestaltung
Materialien:
Im Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit Mineralputz zu versehen. Alternativ ist auch eine Ausführung in Sichtmauerwerk mit Kalksandstein oder Betonstein zulässig. Außenwandverkleidungen in stehender Holzschalung, matte Metalle, Natursteinplatten oder Naturschiefer sind zulässig.
Glasierte Werkstoffe und polierte Natur- und Kunststeine sind generell unzulässig. Verkleidungen, die Materialien nur vortäuschen, sind nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere bituminöse Pappen, Fachwerkimitationen, Kunststoffverkleidungen, glänzende Materialien sowie glasierte Fliesen und Ziegel.

Farbgestaltung:
Die Farbgebung ist nur in matten weißen, hellgelben, beigen und hellgrauen Farbtönen zulässig. Dies gilt für min. 75 % der Außenwandfläche.
Fensterelemente und sonstige Bauteile (Rinnen, Brüstungselemente u. a.) können farblich anders gestaltet werden.
Die Garagen sind in ihrer Farbgestaltung dem Wohnhaus anzupassen.

Gestaltung der Freiflächen

Stützvorkehrungen und Böschungen
Die durch die Terrassierung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Folge von Anschüttungen und/oder Abgrabungen entstehenden Höhenunterschiede dürfen in einer Höhe von max. 1,00 m durch Stützvorkehrungen ausgeglichen werden.
Bei größeren Höhenunterschieden muss eine Kombination aus Stützvorkehrungen und Böschungen den Höhenunterschied ausgleichen.

Gestaltung der Vorgartenbereiche
Die Vorgärten sind unversiegelt anzulegen. Zulässige Wege und Zufahrten dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Einfriedung
Im Vorgartenbereich ist die Einfriedung in Kombination mit Hecken nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Arten entsprechend der **Pflanzenliste 1** (Heckenpflanzen) sind zu wählen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare

Müllbehälterstandorte
Die Gestaltung und Ausführung der baulichen Vorkehrungen zur Unterbringung von Mülltonnen sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen und derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Arten entsprechend der **Pflanzenliste 1** (s. Heckenpflanzen) oder **Pflanzenliste 2** (Kletterpflanzen) sind zu wählen:

Efeu	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata `Veitchii´
Waldrebe	Clematis montana – mit Rankhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba – mit Rankhilfe

§ 4
Zu- und Ausfahrtsverbot

Entlang der K 16 und im Einmündungsbereich der K 11 ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.
Hier dürfen nur bestehende Zu- und Ausfahrten für eine Erschließung genutzt werden.
Die Zuwegung zur bestehenden Trafostation bleibt davon unberührt.

§ 5
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung NRW (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW S. 615)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es wird darauf hingewiesen:

- Bei Realisierung einer Bebauung der Grundstücksfläche sind die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten. 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.
- Hinsichtlich nie auszuschließender Kampfmittelbefunde sind die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Wermelskirchen zu benachrichtigen.

Weitere Hinweise:

- Im Zuge einer weiteren Bebauung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes vorgesehen. Auf bestehende Anlagen ist Rücksicht zu nehmen.
- Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, kann eine Baugenehmigung nicht erteilt werden.

§ 6
Rechtskraft

Diese Satzung einschließlich der Planzeichnung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den 24.06.2008

gez. Weik
Eric Weik
Bürgermeister

Anlage 1
- Planzeichnung und Begründung als Teil der Entwicklungssatzung „Käfringhausen“

Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB - Bereich "Käfringhausen"

N

1:1.000

K 11

K 16

Weg

0 25 50 75 100 Meter

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
© Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises, Bergisch-Gladbach, 2007

Anlage 1

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Abgrenzung der Entwicklungssatzung
- Allgemeine Wohngebiete
- Baugrenze
- ▼▲ Ein- und Ausfahrtsbereich
- keine Ein- und Ausfahrt

Nachrichtliche Übernahme

- L — Landschaftsschutzgebiet
- III — Wasserschutzgebiete / Wasserschutzzone III

Darstellung ohne Normcharakter

- ← Pfeile Flurstücksnummern
- *297* Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze
- *Flur 19* Flurbezeichnung
- *3* vorhandene Gebäude



Deutsche Grundkarte (DGK 5)
© Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises, Bergisch-Gladbach, 2007

Verfahrensvermerke:

EINLEITUNG DES VERFAHRENS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.2003 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung der Entwicklungssatzung Käfringhausen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Wermelskirchen, den 14.04.2008

gez. Weik
Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

Wermelskirchen, den _____

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung (Aushang) am 21.02.2008 vom 03.03.2008 bis zum 11.04.2008 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 14.04.2008

gez. Weik
Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

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

Wermelskirchen, den _____

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2008 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 11.04.2008 gesetzt.

Wermelskirchen, den 14.04.2008

gez. Weik
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 die Entwicklungssatzung Käfringhausen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Wermelskirchen, den 24.06.2008

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 23.06.2008 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen.

Wermelskirchen, den 24.06.2008

gez. Weik
Bürgermeister

INKRAFTSETZUNG

Der Satzungsbeschluss ist am 15.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Wermelskirchen, den 17.11.2008

gez. Weik
Bürgermeister

Begründung zur Entwicklungssatzung

„Käfringhausen“

Stand: Endbeschluss

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Entwicklungssatzung
3. Verkehrstechnische Erschließung / Versorgungsanlagen
4. Kanalnetz und Niederschlagswasser
5. Landwirtschaftliche Fläche
6. Landschaftsplan, Landschaftsschutz, Umweltbericht
7. Wasserschutzgebiet, Quellbereich
8. Denkmalschutz
9. Art und Maß der baulichen Nutzung
10. Sonstige Erläuterungen zu den textlichen und planinhaltlichen Festsetzungen
11. Auswirkungen der Planung
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil „Käfringhausen“ liegt südlich des Stadtgebietes von Wermelskirchen inmitten des Bergischen Landes. Er ist erreichbar über die L 101 und die K 16 südöstlich von Dabringhausen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung „Käfringhausen“ ist identisch mit der 27. Änderung des FNP „Käfringhausen“ und orientiert sich an der bestehenden kompakten Siedlungsstruktur. Im Wesentlichen entwickelt sich die Ortslage nordwestlich der K 16 und im Verlauf der abzweigenden K 11. Der vorhandene Häuserbestand soll mit ergänzenden Baulückenschließungen verdichtet werden.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Entwicklungssatzung

Anlass der Planung ist der Beschluss des Rates, durch Baulückenschließung die vorhandene Hausdichte zu ergänzen.

Ziel ist es, den im Außenbereich liegenden bebauten Bereich Käfringhausen als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch die Entwicklungssatzung festzulegen.
Die Gemeinde legt mit diesem Verfahren fest, dass der bisher im Außenbereich gelegene Siedlungsansatz konstitutiv zum Ortsteil und somit zum Innenbereich wird.

Voraussetzung hierfür ist die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan. In Käfringhausen wurde durch das aufgestellte Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der bisherigen „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Wohnbaufläche“ geändert.

Diese Vorgehensweise wurde nach örtlicher Besichtigung mit der zuständigen Bezirksregierung Köln so vereinbart und abgestimmt.

Erst nach der Genehmigung der FNP-Änderung durch die Bezirksregierung Köln tritt mit amtlicher Bekanntmachung beider Verfahren die Entwicklungssatzung in Kraft.

Die 27. Änderung der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes ist in der **Anlage** beigefügt.

3. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die K 11 und die K 16 und die sich dort anschließenden Gemeindestraßen für die bestehende und geplante Bebauung sichergestellt. Ein weiterer Straßenausbau ist nicht vorgesehen.
Entlang der K 16 und im Einmündungsbereich der K 11 ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.
Hier dürfen nur bestehende Zu- und Ausfahrten für eine Erschließung genutzt werden. Die Zuwegung zur bestehenden Trafostation bleibt davon unberührt.

Im Zuge einer weiteren Bebauung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes vorgesehen. Auf bestehende Anlagen ist Rücksicht zu nehmen.

4. Kanalnetz und Niederschlagswasser

Alle bestehenden Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Auskünfte zum Verlauf des bestehenden Schmutzwasserkanals sind im Tiefbauamt zu erhalten.

Das Schmutzwasser von Käfringhausen wird über Ketzberg in die Freigefällekanalisation nach Dabringhausen gepumpt. Der Wupperverband fördert dieses Abwasser von da aus weiter in Richtung Kläranlage Leverkusen. Im Netzplan der Kläranlage ist dieser Siedlungsbereich berücksichtigt. Eine weitere Lückenschließung innerhalb des Gebäudebestandes ist für die Schmutzwasserentsorgung unproblematisch.

Das Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf diesen entsprechend der DWA–A-138 unmittelbar vor Ort zu versickern.

Welche Art der Versickerungseinrichtung möglich sein wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen bzw. genehmigen zu lassen. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, kann eine Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Das anfallende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls ortsnah versickert.

5. Landwirtschaftliche Flächen

Die Ortslage Käfringhausen wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen. Hierbei handelt es sich um große und zusammenhängende Grünland- und Ackerflächen.

6. Landschaftsplan, Landschaftsschutz, Umweltbericht

Käfringhausen liegt im Bereich der Landschaftspläne 2 „Eifgenbachtal“ und 3 „Große Dhünntalsperre“ des Rheinisch-Bergischen Kreises.
In der Entwicklungskarte der Landschaftspläne gilt für die bestehende Siedlung Käfringhausen mit Umgriff das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Für die Landschaft östlich Käfringhausens ist das Entwicklungsziel 2.1 formuliert: „die Anlage und Entwicklung von Feldgehölzen, Gehölzreihen und Waldmänteln, in den intensiv landwirtschaftlich genutzten, großen und zusammenhängenden Grünland- und Ackerflächen“. Der unmittelbare Bereich der Entwicklungssatzung bleibt davon unberührt.

Der Umweltbericht zur FNP-Änderung lässt sich wie folgt zusammenfassen:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Landschaftsplan, Pflanzen, Tiere, Landschafts- und Ortsbild, Oberflächenwasser, Abwasser, Luftschadstoffimmissionen, Klima, Kaltluft / Ventilation, Lärm und Kultur- und Sachgüter und Boden-, Denkmalpflege“ werden als **unbedenklich** eingestuft.

Als **vertretbar** werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Biologische Vielfalt und Boden“ eingestuft.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzes wird von der Abgrenzung der Entwicklungssatzung nicht berührt.

Der Versiegelungsgrad der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollte so gering wie möglich gehalten werden.

7. Wasserschutzgebiet, Quellbereich

Das Plangebiet liegt in **keiner Wasserschutzzone.**

Im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat der Rat der Stadt am 17.09.07 beschlossen, die Abgrenzung des Geltungsbereiches im Teilbereich südlich der K 16 auf Grund der dort beginnenden Wasserschutzzone „Große Dhünntalsperre“ zurückzunehmen.

Im Bereich des Pappelforstes im Norden von Käfringhausen besteht ein Quellgebiet, das jedoch außerhalb der Entwicklungssatzung liegt. Eine Quellfassung befindet sich östlich der Siedlung. Beide Quellen laufen zu einem nördlich von Käfringhausen liegenden Siefen zusammen.
Die umgehende Beseitigung der offenen Abfallablagerungen in der Ortsmitte (ehemals Kfz-Reparaturbetrieb) wird aus Gründen des Schutzes des Sickerwassers im Umweltbericht umgehend empfohlen.

Der Bereich südlich der Kreisstraße entwässert nach Süden in Richtung der Dhünntalsperre. Ein Oberflächengewässer befindet sich nicht im engeren Planbereich.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude und keinen Denkmalbereich.

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die großflächig dargestellten Baufenster umschließen die bestehende Bebauung und ermöglichen eine zusätzliche Neubebauung zur Innenentwicklung. Auf eine konkrete Festlegung wurde hier verzichtet, um eine freie Standortwahl von Neubauten zu gewährleisten. Hierbei kann es sich um Anbauten an bestehende Gebäude, Umbauten, Umnutzungen oder Neubauten handeln. Maßgeblich ist über die Entwicklungssatzung hinaus das Einfügen in den Bestand, das der jeweilig vorzulegende Bauantrag erfüllen muss.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bestehenden Bebauung im prägenden Umfeld. Ergänzt durch modernere Wohngebäude herrscht überwiegend das „Allgemeine Wohnen“ vor.

Die Geschossigkeit, Größe und Lage der neuen Bebauung müssen sich so in den Gebäudebestand einfügen, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt. Eine Riegelbebauung in Form von Reihenhäusern ist unzulässig.

Bei möglichen neuen Hausgruppierungen sind kleine Erschließungsanlagen anzuordnen.

Um die Nutzungsarten der Ortslage Käfringhausen auf das Wohnen und die landwirtschaftliche Nutzung zu beschränken, sind alle Ausnahmen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

10. Sonstige Erläuterungen zu den textlichen und planinhaltlichen Festsetzungen

Um die Entwicklung von Käfringhausen so verträglich wie möglich zu halten und ein Einfügen zu gewährleisten, sind entsprechende Gestaltungsfestsetzungen im Satzungstext getroffen worden.
Sie sollen sicherstellen, dass örtliche Gebäudemerkmale auch bei Neuplanungen aufgenommen werden, um sie in die bestehende Orts- und Landschaftssituation einzufügen.

Im Rahmen einer Entwicklungssatzung wird durch weitergehende Festsetzungen nach § 9 (1), (2) und (4) BauGB die städtebauliche und allgemeine Verträglichkeit der Ortsteilentwicklung gesichert.

Die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Ausgestaltung der Dachform, die möglichen Dachaufbauten und die farbliche Gestaltung.
Die Wahl der Außenmaterialien zur Fassadengestaltung wird auf typische Merkmale begrenzt und bildet den Rahmen für eine Neubebauung oder Sanierung des Bestandes.

Der Versiegelungsgrad der Ortslage Käfringhausen ist aktuell gering. Hier muss bei der Nachverdichtung die Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort möglich sein, so dass wasserdurchlässige Oberflächen im Bereich des Wohnens, Parkens und der Gärten zu verwenden sind. Ein entsprechender Versiegelungsgrad wird daher in der Satzung festgelegt und darf nicht überschritten werden.

Die Aufnahme dieser typischen Gestaltungselemente dient einer bewussten Erhaltung und Pflege der Eigenart der Ortslagen im Bergischen Land und ist wichtig für die Planung von Neubauten, um die Grundlagen einer „traditionellen“ Gestaltung in eine zeitgemäße Formensprache zu übersetzen und das erforderliche Einfügen zu erleichtern.

11. Auswirkungen der Planung

Käfringhausen liegt auf einem exponierten Geländesporn auf der Wasserscheide zweier Bäche (Linnefe und Dhünn). Das umliegende Gelände ist hügelig und von Wiesen und Weiden bestimmt.

Der Gebäudebestand wurde bereits teilweise erneuert oder Baulücken wurden geschlossen. Diese Entwicklung kann sich noch weiter im Innenbereich fortsetzen. Nördlich der K 16 wäre die Ergänzung der Wohnbebauung auf Freiflächen möglich oder landwirtschaftliche Nutzgebäude können durch eine moderne Wohnbebauung ersetzt werden.

Diese Nachverdichtung ist Ziel der Entwicklungssatzung und entspricht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wermelskirchen. Diese Innenentwicklung wird keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die örtliche Siedlungsstruktur haben und ist somit insgesamt vertretbar.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Entwicklungssatzung „Käfringhausen“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

13. Kosten

Durch die Entwicklungssatzung „Käfringhausen“ entstehen neben den allgemeinen Verwaltungskosten der Stadt keine weiteren Kosten.

Wermelskirchen, den 21.05.2008

gez. Weik
Eric Weik
Bürgermeister

Anlage
27. Änderung des Flächennutzungsplanes

27. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT WERMELSKIRCHEN "KÄFRINGHAUSEN"

Anlage

Stand: Januar 2008



0 100 200 300 400 500 Meter