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

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 Neufassung 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 28.02.2000 folgende Nachtragssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Osmingausen, beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

In die seit dem 17.03.1980 rechtskräftige Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Osminghausen, werden die in der Planzeichnung (Anlage 1) dargestellten Außenbereichsgrundstücke 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 zugrundezulegen.

- 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 zugrundezulegen.
  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.

- Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der Dachhaut) der Gebäude 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 Bautiefe von 20,00 m festgesetzt. Bezugslinie ist jeweils die Parzellengrenze der angrenzenden Gemeindestraße.

Zu dieser Parzellengrenze ist auch jeweils ein Mindestabstand für Gebäude von 3,00 m einzuhalten.

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 der Giebelfront bemißt.

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 ist auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entlang der Wirtschaftswegeparzelle Nr. 536, Bereich „Weidenberg" (siehe Anlage 2), eine freiwachsende, mehrreihige (Tiefe = 10 m) Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen anzupflanzen.

   Hierbei sind Pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

   Pflanzliste:

   Corylus avellana (Waldhasel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum),
   Rosa canina (Hundsrose), Rubus fructicosus (Brombeere),
   Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

3. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den östlich der Gemeindestraße gelegenen Grundstücken freiwachsende, mehrreihige (Tiefe = 7,5 m) Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen entlang der östlichen Grundstücksgrenze anzupflanzen (siehe Einzeichnung im Plan).

Hierbei sind Pflanzen aus der oben dargestellten Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 0,75 m, der Reihenabstand 1,00 m. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

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

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

§ 4
Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen (§ 3) werden den Flächen 1 und 2 gemäß § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet:

1. **Fläche 1**: Dem auf der Fläche 1 ermöglichten Eingriff wird die Heckenpflanzung des § 3 Abs. 2 in einer Größenordnung von 1850 m² zugeordnet.

2. **Fläche 2**: Dem auf der Fläche 2 ermöglichten Eingriff wird die Heckenpflanzung des § 3 Abs. 2 in einer Größenordnung von 250 m² sowie die Maßnahmen des § 3 Abs. 3 zugeordnet.

§ 5
Hinweise

Auf die Bestimmungen des § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) vom 01.08.1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des StrWG NW (StrWGÄndG) vom 03.08.1993 wird hingewiesen.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

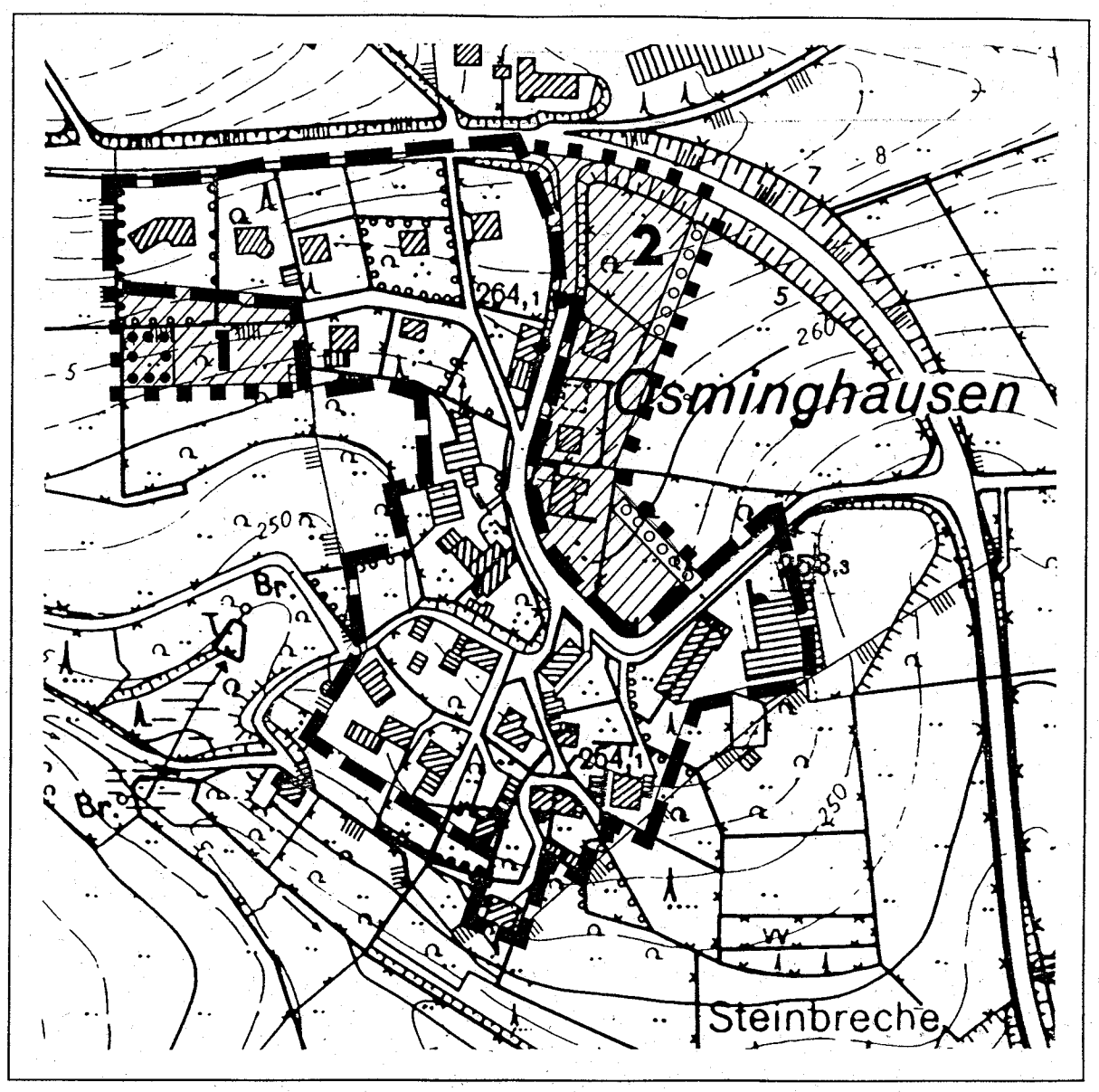
Wermelskirchen, den 15. 6. 2000
Der Bürgermeister

gehört zur Verfügung
vom 26.05.2000
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Anlagen als Teil der Satzung

1. Ergänztes Satzungsgebiet als Übersichtsplan Deutsche Grundkarte
2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entlang Wegeparzelle

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



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Rechtskr. Innenbereichssatzung Ortsteil Osminghausen

Fläche für Kompensationsmaßnahmen - Heckenpflanzung

Erhalt der Obstwiese

Gemäß § 35 Abs. 5 i.V.m. § 6 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossene Satzung zur Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage

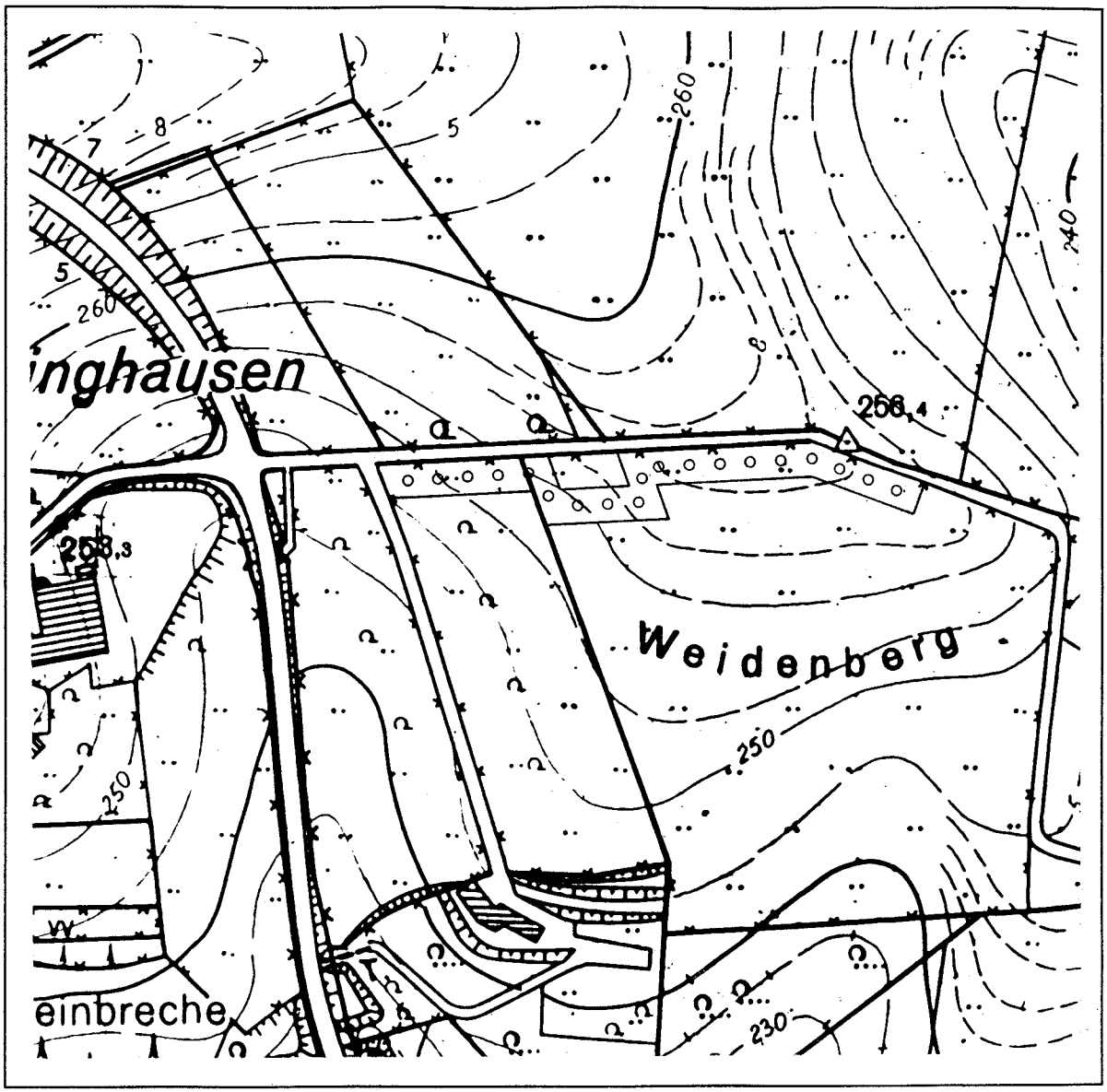
Osminghausen

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 26.05.2000 - 35.2.91-79
Köln, den 26.05.2000
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Krippes

Im Original auf der Rückseite von Seite 7

Anlage 2 **zur 1. Nachtragssatzung als Ergänzungssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Osminghausen**



o o o o o

Fläche für Kompensationsmaßnahmen

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

BEGRÜNDUNG

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 23.8.1999 beschlossen das Verfahren zur 1. Nachtragssatzung als Ergänzungssatzung zu Satzungen über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsteil Osminghausen einzuleiten.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Nachtragssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsteil Osminghausen ist im nordwestlichen sowie im östlichen Siedlungsbereich entlang der Gemeindestraße gelegen und grenzt unmittelbar an die Grenze der Innenbereichssatzung aus dem Jahre 1980 an.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Jahre 1980 wurde für die Ortslage Osminghausen eine Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aufgestellt und genehmigt. Seit dem Jahre 1980 haben sich jedoch die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung verändert. Der östliche Teil der Ergänzungssatzung (der im Jahre 1980 zwar schon Planungsgegenstand war, aber von der Genehmigung ausgenommen wurde) ist mittlerweile durch Gebäudebestand geprägt. Teile dieses Ergänzungsbereichs können faktisch schon als Innenbereich betrachtet werden. Darüber hinaus wurden für einzelne Flächen Anträge auf Einbeziehung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestellt.
Nunmehr gilt es die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und im Sinne des § 34 (4) BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einzubeziehen. Dies wird vom Gesetzgeber zugebilligt, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (vgl. § 34 (4) Nr.3 BauGB). Der Planungsträgerin wird hierbei zugebilligt einzelne Regelungen des Baugesetzbuches hinsichtlich der Bauformen/arten festzulegen.

3. Übergeordnete Planungen

Landesplanung / Flächennutzungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) I und II ordnet die Stadt Wermelskirchen der ländlichen Zone zu. In der zentralörtlichen Gliederung wird sie als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (Mittelbereich) eingestuft.

Der seit dem 01.06.1992 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Ergänzungssatzung sowohl im Westen, als auch im Osten als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Baulückenkataster der Stadt Wermelskirchen werden zwei Baulücken für Osminghausen dargestellt. Mittlerweile ist eine davon bebaut. Somit beschränkt sich die heutige potentielle bauliche Entwicklung von Osminghausen auf ein Grundstück.

Umweltschützende Belange

Die im westlichen Bereich des Ortsteils gelegene Ergänzungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Dies ist entsprechend im Landschaftsplan Nr. 3 (Große Dhünntalsperre) des Rheinisch - Bergischen Kreises dargestellt. Darüber hinaus ist hier, in Teilbereichen die Wasserschutzzone II B der „Großen Dhünntalsperre" festgesetzt.

Die östlich dargestellte Fläche liegt in der Wasserschutzzone III der Dhünntalsperre. Diese Fläche ist nicht mit Auflagen von Naturschutz oder Landschaftsschutz belegt.

4. Planinhalte

Erschließung und Infrastruktur

Die Erschließung des Ergänzungsbereiches ist durch das vorhandene Straßen- und Kanalnetz sichergestellt. Der Neubau von Straßenflächen ist nicht erforderlich.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogenen Baugrundstücke werden im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden von den Festsetzungen der Satzung ausgenommen. Für die Ergänzungsbereiche ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Anlagen oder bauliche Einrichtungen mit großem Flächenbedarf oder hohem Zu- und Abgangsverkehr (wie z.B. ein Gartenbaubetrieb) sind nicht erwünscht. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine der der Umgebungsbebauung angepasste Grundflächenzahl festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 4,50 m festgesetzt (Maßbezugspunkte siehe Textfestsetzungen). Somit kann gewährleistet werden, daß eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk vermieden wird. Gerade bei einer Hangbebauung würde die talseitige Erscheinung des Gebäudes ansonsten zu mächtig wirken.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich somit an der Umgebungsbebauung und gewährleistet eine Einpassung der baulichen Substanz in das Orts- und Landschaftsbild; die Gebäudekubaturen können in einem der Ortslage angemessenen Maß gehalten werden. Insbesondere für die westliche Ergänzungsfläche ist eine Vermeidung großer Gebäudekubaturen erforderlich, da dies zum einen die Lage im Landschaftsschutzgebiet erfordert und zum anderen der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden soll. Die Plangebietsflächen sind von weithin einsehbar.

Die Grundflächenzahl wird für den Satzungsbereich mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Der Berechnung für die vorgenannten Werte ist die Grundstücksfläche innerhalb der Satzung zugrundezulegen. Auch hier orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung.

Als Bauweise im Satzungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Auch durch vorgenannte Festsetzung kann an die ortsübliche Bauweise in Osminghausen angeknüpft werden. Die maximale Bebauungstiefe wird im Plangebiet mit 20 m festgesetzt. Das Maß ist ab der agrenzenden Straßenparzelle zu messen. Es dürfen keine Gebäudeteile über diesen Abstand heraus ragen.

Örtliche Bauvorschriften

Um eine Einbindung der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Baukörper in das bestehende Ortsgefüge von Osminghausen sowie in das Landschaftsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in die Ergänzungssatzung übernommen. Hierbei werden in erster Linie gestalterische Belange geregelt. Insbesondere wird darauf abgezielt die Dächer nicht zu wuchtig erscheinen zu lassen. Auch eine einheitliche Farbgebung soll hier gewährleistet werden. Details im Hinblick auf die angestrebten Gestaltungsmerkmale sind dem Satzungstext zu entnehmen.

5. Auswirkung auf Natur und Landschaft; Kompensationsmaßnahmen

Für Satzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind umweltschützende Belange im Sinne des § 1 a BauGB und § 9 (1 a) BauGB zu beachten. Dieser Maßgabe kommt die Nachtragssatzung durch die Festsetzungen des § 3 (Minderungs-,Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) nach.

Da insbesondere der westliche Satzungsbereich durch landschaftsplanerische Belange betroffen ist (Landschaftsschutzgebiet, Obstwiese) wird eine Bilanz von ermöglichtem Eingriff und Ausgleich erstellt. Der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes sowie dessen Zustand nach Umsetzung der Festsetzungen der Nachtragssatzung, auch der Ausgleichsmaßnahmen, wurden auf Grundlage der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung; Verfasser: Landesregierung Nordrhein-Westfalen) bewertet.

Als Ausgleichsmaßnahme ist in unmittelbarer Nähe zur bebauten Ortslage Osminghausen die Anlage einer Heckenpflanzung entlang eines Wirtschaftsweges vorgesehen. Somit können vorhandene Gehölzstrukturen über einen ausgeräumten Landschaftsbereich erweitert werden.

Die entsprechende tabellarische Auflistung (siehe Anlage 1) zeigt, daß die durch die Nachtragssatzung bedingten Eingriffe mittels der getroffenen Festsetzungen des § 3 ausgeglichen werden können.

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.

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. Landschaftsplan Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ / Landschaftsschutzgebiet

Der westliche Geltungsbereich der Nachtragssatzung liegt im Landschaftsplan Nr. 3 „Große Dhünntalsperre". Dieser weist die betreffende Fläche als Landschaftsschutzgebiet aus.

Parallel zum laufenden Satzungsverfahren wird deshalb die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Der östliche Geltungsbereich der Nachtragssatzung ist nicht durch Flächen des Landschaftsschutzes betroffen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Ergänzungsbereich der Satzung sind keine bodenordneneden Maßnahmen erforderlich

9. Kosten

Durch die Ergänzung der Satzung entstehen neben den allgemeinen Verwaltungskosten keine weiteren direkten Kosten.
Die Kosten für Landespflegerische Maßnahmen werden den zwei Planbereichen separat zugeordnet (vgl. Satzungstext).

Wermelskirchen, den .....

gehört zur Veröffentlichung
vom 26.05.2000
Bezirksregierung Köln
In Auftrag

Der Bürgermeister

Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zum Vorhaben **Satzungsergänzung „Osminghausen“ gem. § 34 (4) BauGB**

A. Ausgangzustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertiste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertiste)	Gesamt-korrek-turfaktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	4.1	Ziergarten, strukturarm	342	2	-	2	684
	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	288	0	-	0	0
	3.6	Obstwiese (jung)	1400	7	-	7	9800
2.1	3.2	Intensivgrünland	875	4	-	4	3500
	8.2	2 Einzelgehölze	452	8	1,3	10,4	4700
2.2	4.1	Ziergarten, strukturarm	960	2	-	2	1920
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	20604

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festset-zungen des Be-bauungsplans)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertiste)	Fläche (m²)	%	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertiste)	Gesamt-korrek-turfaktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	4.1	Ziergarten, strukturarm	342		2	-	2	684
	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	288		0	-	0	0
	3.6	Obstwiese, jung, Erhalt gesichert	400		7	-	7	2800
	1.1	Versiegelte Fläche (2 Ge-bäude mit Versickerung)	400		0,5	-	0,5	200
	4.1	Ziergarten, strukturarm	600		2	-	2	1200
2.1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäu-de mit Versickerung)	200		0,5	-	0,5	100
	4.1	Ziergarten, strukturarm	915		2	-	2	1830

	8.2	Einzelgehölz	226	8	1,3	10,4	2350
2.2	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude mit Versickerung)	200	0,5	-	0,5	100
	4.1	Ziergaten, strukturarm	460	2	-	2	920
Ausgleichsfläche	8.1	Hecke, mehrreihiger, standortgerechter Gehölzstreifen	300 300 600	7	-	7	4200
Ausgleichsfläche	8.2	Hecke, mehrreihiger, standortgerechter Gehölzstreifen (Ausgangszustand: 4Pkte./Hecke:7Pkte.	2100	3	-	3	6300
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	20684

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B- Gesamtflächenwert A): 20684 - 20604=	80

Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung, 50606 Köln

Stadt Wermelskirchen
Der Bürgermeister

42926 Wermelskirchen

Zeughausstraße 2-10
50667 Köln
Auskunft erteilt:
Herr Wagner

Zimmer: H 403
Durchwahl: (0221) 147 - 3647
Aktenzeichen: Fax 2615
(bei Antwort bitte angeben)
35.2.91-79

Stadtverwaltung
Wermelskirchen
31. MAI 2000
Amt

Ø Amt 61 z.K.
Löt. 02.06.00

Datum: 26 Mai 2000

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Osminghausen
Bezug: Bericht vom 29.03.2000 - **Az.:** 61/
Anlg.: 1 Plan (beigefaltet)
2 Hefte Verfahrensunterlagen

Hiermit übersende ich den Plan und die Verfahrensunterlagen.

Gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. § 6 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossene Satzung zur Einbeziehung von Aussenbereichsflächen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage

Osminghausen

Bekanntmachung

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

Im Auftrag
Küppers
(Küppers)