1. Nachtragssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Dhünn-Wickhausen

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 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 23.08.1999 folgende Nachtragssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Dhünn-Wickhausen, 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 Dhünn-Wickhausen, 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) beträgt 0,4. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Berechnung ist die Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsgebietes zugrundezulegen.

   - Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Berechnung ist die Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsgebietes zugrundezulegen.

   - Es sind nur Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

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

   Pro Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig.

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

   Es wird offene Bauweise festgesetzt.

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

Nach wird eine maximale Bautiefe von 20 m festgesetzt. Bezugslinie ist die Straßenbegrenzungslinie der Gemeindestraße Wickhausen.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Diejenigen Flächen, die einen Abstand von 15 m zur an den Satzungsbereich angrenzenden Landstraße L 409 unterschreiten, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 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. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteinen) zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. Zur Abschirmung der Bebauung zur Landstraße 409 und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entlang der Satzungsgrenze zum Böschungsfuß der L 409 eine freiwachsende, dreireihige Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen anzupflanzen. Hierbei sind ausschließlich Pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 0,75 m, der Reihenabstand 1,00 m. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen. Sollte im Bereich dieser Hecke eine Zaunanlage errichtet werden, so ist eine Bodenfreiheit von mindestens 8 cm zu gewährleisten. Mauern innerhalb dieser Hecke sind unzulässig.

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)

4. Pro angefangene 50 m² versiegelte Fläche ist ein Obst- oder Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste mit einem Stammumfang von Mindestens 25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächen, die bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung versiegelt waren, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Entsiegelungen im Zuge von Baumaßnahmen sind anrechenbar.

Pflanzliste:

Laubbäume der Arten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuß), Quercus robur (Stiel-Eiche), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Acer campestre (Feld-Ahorn), Malus domestica (Wildapfel), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Pyrus domestica (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Tilia cordata (Winterlinde)

Apfelbäume (Malus) der Sorten:

Ansbacher Roter, Brauner Mataapfel, Edelborsdorfer, Geflammter Kardinal, Graue Herbstrenette, Jakob Level, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Langer grüner Gulderling,

Oberdiecks Renette, Purpurroter Cusinot, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Roter Boskoop und Winterambur

Birnbäume (Pyrus) der Sorten:
Apfelbirne (Rhein. Birne), Augustbirne, Baronsbirne, Bergische Dörrbirne, Blumenbachs Butterbirne, Conference, Esperens Herrenbirne, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Leipziger Rettigbirne (Gerstenbirne) und Phillipsbirne

Kirschbäume (Prunus) der Sorten:
Schattenmorelle, Große Schwarze Knorpelkirsche und Schwarze Henkirsche

Pflaumenbäume (Prunus) der Sorten:
Wangenheims Frühzwetschge und Hauszwetschge

5. 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 mindestens 30 cm belebte Bodenzone zu versickern.

§ 4
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.

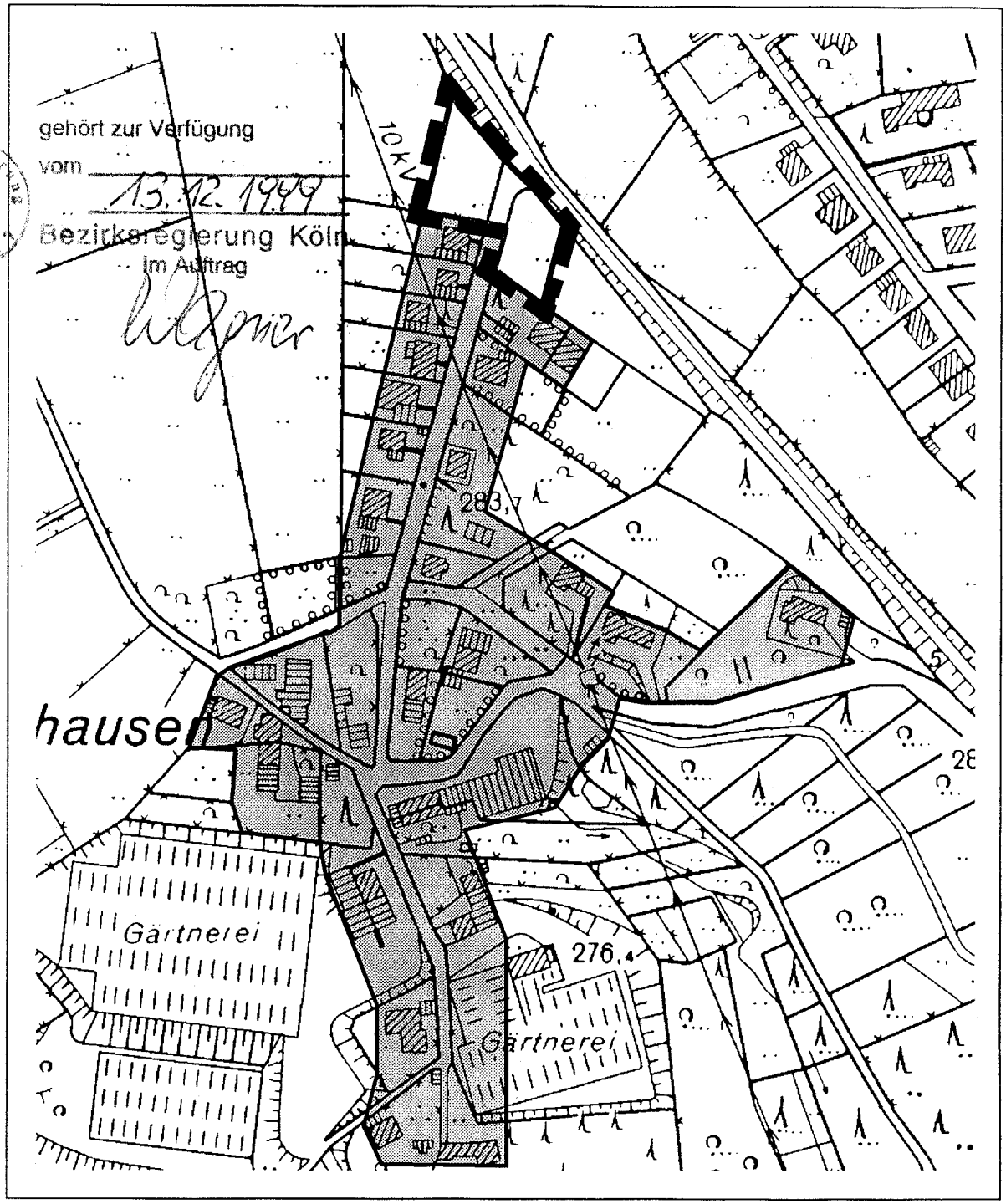
Wermelskirchen, den 16.09.1999
Der Bürgermeister

- Niehaves -

Stadt 27 Wermelskirchen

gehört zur Verfügung
vom 13.12.1999
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Anlage 1 zur 1. Nachtragssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Dhünn-Wickhausen



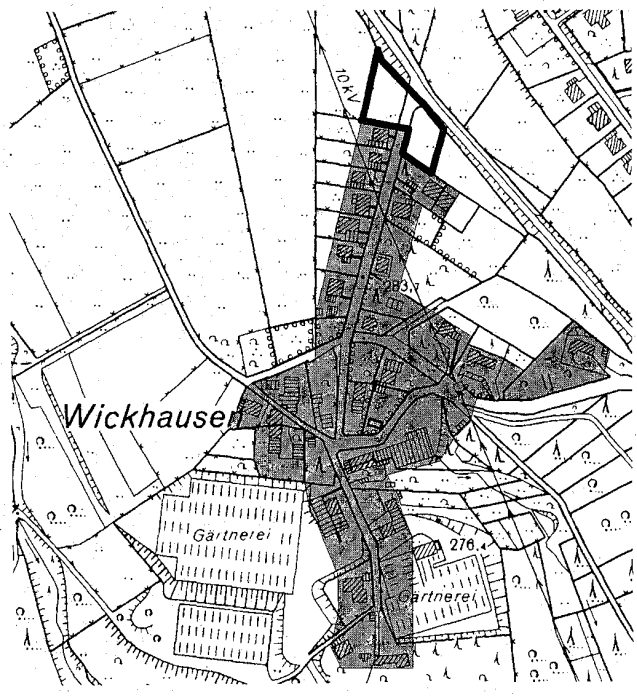
Geltungsbereich der Nachtragssatzung

rechtskräftige Innenbereichssatzung Ortsteil Wickhausen

Stadt Wermelskirchen

Amtliche Bekanntmachung

Beschluss über die 1. Nachtragssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Dhünn-Wickhausen



Geltungsbereich der 1. Nachtragssatzung

rechtskräftige Innenbereichssatzung vom 17.03.1980

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 23. 8. 1999 aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) und des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) – jeweils in der zurzeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung – die 1. Nachtragssatzung zur Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Dhünn-Wickhausen, beschlossen. Der Geltungsbereich der Nachtragssatzung ist aus der oben abgebildeten Planzeichnung zu ersehen.

Die Bezirksregierung Köln hat die Nachtragssatzung mit Verfügung vom 13. 12. 1999, Az.: 35.2.91-79-42.99 genehmigt.

Der Satzungsbeschluss des sowie die Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln werden hiermit gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Nachtragssatzung ist somit rechtsverbindlich.

Die Nachtragssatzung einschließlich Anlage liegt ab dem Tag der Veröffentlichung aus und kann während der Dienststunden im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen, Bürgerzentrum, Telegrafenstraße 29/33, Zimmer 3.01-3.05, eingesehen werden.

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

1. die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung

unbeachtlich sind, wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss 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 Planausschnittes, der der Deutschen Grundkarte entnommen ist, erfolgt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes Bergisch Gladbach vom 15. 4. 1987, Nr. 396.

Wermelskirchen, den 21. 12. 1999

Der Bürgermeister
gez. Michael Heckmann