# Entwicklungssatzung Wöllersberg

## Stadt Wermelskirchen

Rheinisch-Bergischer Kreis
Regierungsbezirk Köln

Gemarkung: Dhünn
Flur: 1

Stand: Endbeschluss Juni 2008





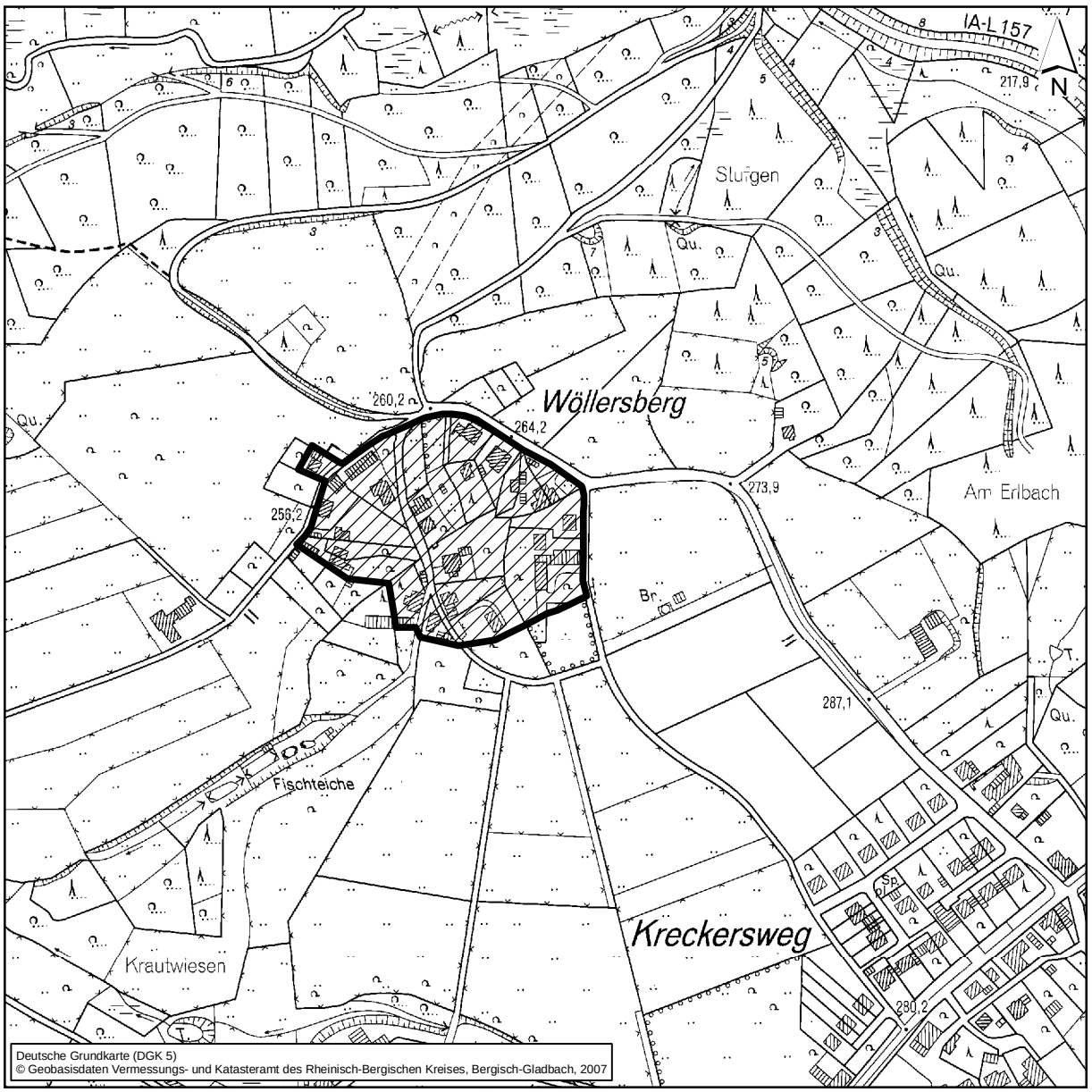
**Inhalt:**


- Lage im Stadtgebiet
- Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Wöllersberg“
- Entwicklungssatzung „Wöllersberg“ 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 "Wöllersberg"

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

**„Wöllersberg“**

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 Wöllersberg 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 **Anlage 1** beigefügten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Entwicklungssatzung.

§ 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 richten 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.

**Erhaltung von Hecken** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Die im Satzungsgebiet vorhandenen Hecken auf Hausgrundstücken sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abgangs oder durch Baumaßnahmen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. An den Grundstücksgrenzen der Gärten, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind durchgehend Schnitthecken zu pflanzen.

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

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

§ 3
**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau0 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** (s. Heckenpflanzen) sind zu wählen.

**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
**Quellbereich**

Das vorhandene Quellgebiet ist von einer Bebauung ausgenommen und muss möglichst gehölzbestanden bleiben. Eine Verrohrung des kleinen Gewässers ist ausgeschlossen, vor allem im Hinblick auf den weiteren Verlauf des Baches in einem Naturschutzgebiet muss das offene Gewässer so natürlich wie möglich gehalten werden.
(Abgrenzung siehe Planzeichnung zur Entwicklungssatzung „Wöllersberg“)

§ 5
**Denkmalschutz**

Für das Baudenkmal Wöllersberg 10 ist ein definierender Freiraum unverzichtbar. Hierzu gehören teilweise die Parzellen 297, 311 und 310.
(Abgrenzung siehe Planzeichnung zur Entwicklungssatzung „Wöllersberg“)

§ 6
**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:

- Die Ferngasleitungen sind in der 28. Änderung des FNP „Wöllersberg“ dargestellt. Sie ist Anlage der Begründung zur Entwicklungssatzung „Wöllersberg“.
- 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.

§ 7
**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 „Wöllersberg“

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

N

1:1.000

Kamp

Straße

Weg

Flur 1

0 25 50 75 100 Meter

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

## Planungsrechtliche Festsetzungen Anlage 1

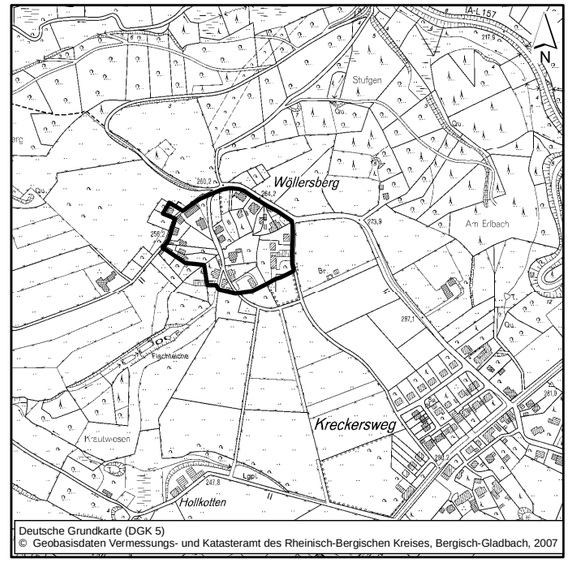
- Abgrenzung der Entwicklungssatzung
- Allgemeine Wohngebiete
- Baulinie
- Baugrenze
- Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern
- D — Gebäude und Freiraum - Denkmalschutz

## Nachrichtliche Übernahme

- L — Landschaftsschutzgebiet

## Darstellung ohne Normcharakter

- Pfeile Flurstücksnummern
- *450* — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze
- *Flur 1* — Flurbezeichnung
- 4 — 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 Wöllersberg 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 Wöllersberg 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

# „Wöllersberg“

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 „Wöllersberg“ liegt südlich des Stadtgebietes von Wermelskirchen inmitten des Bergischen Landes. Er ist erreichbar über die Höhenstraße L 101.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung „Wöllersberg“ ist identisch mit der 28. Änderung des FNP „Wöllersberg“ und orientiert sich an der bestehenden kompakten Siedlungsstruktur. Der ringförmige Straßenverlauf umfasst die bebaute Ortslage. 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 Wöllersberg 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 Wöllersberg wurde durch das aufgestellte Verfahren zur 28. 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 28. Änderung der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes ist in der **Anlage** beigefügt.

## 3. Verkehrstechnische Erschließung / Versorgungsanlagen

Die verkehrliche Erschließung ist über die weiter nördlich verlaufende L 101 Höhenstraße und die sich anschließenden Gemeindestraßen für die bestehende und geplante Bebauung sichergestellt. Es ist kein Durchgangsverkehr vorhanden, der eine Lärmbelästigung verursachen könnte. Ein weiterer Straßenausbau innerhalb der kleinen Ortslage ist nicht vorgesehen.

Die Ferngasleitungen sind in der 28. Änderung des FNP „Wöllersberg“ dargestellt. Diese ist Anlage der Begründung.
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 Wöllersberg wird über Pantholz und Arnzhäuschen 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 Baulückenschließung 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 Wöllersberg wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen. Hierbei handelt es sich um Weideflächen und Obstwiesen.

## 6. Landschaftsplan, Landschaftsschutz, Umweltbericht

Nördlich von Wöllersberg liegt im Talbereich des Eifgenbaches das FFH-Gebiet DE-4809-301 „Dhünn und Eifgenbach“. Ein kleiner nördlicher Teil von Wöllersberg liegt im 300 m Abstand des FFH-Gebietes.
Der Umweltbericht zur FNP-Änderung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung der schon bestehenden Siedlung als Wohnbaufläche und die zu erwartenden baulichen Ergänzungen kein Einfluss auf das FFH-Gebiet oder die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen ausgeübt wird.

Die FNP-Änderung und die Entwicklungssatzung sind, bezogen auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäisches Vogelschutzgebiet, unbedenklich, da durch die Planung keine unmittelbar für das Gebiet wichtigen Flächen oder Entwicklungsflächen in Anspruch genommen werden. Es sind keine speziellen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Die Ortslage Wöllersberg ist im Landschaftsplan 2 „Eifgenbachtal“ von einem Landschaftsschutzgebiet eng umschlossen. Im südöstlichen Siedlungsbereich wurden bestehende Hausgärten noch in den Landschaftsschutz einbezogen.
Sie liegen jetzt in der abgerundeten Wohnbaufläche der 28. Änderung des FNP und werden von der Entwicklungssatzung mit erfasst.
Diese Fläche des Landschaftsschutzes, die in die Siedlung hineinragt, wird aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Der Umweltbericht zur FNP-Änderung lässt sich wie folgt zusammenfassen:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Landschaftsplan, Landschafts- und Ortsbild, 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 „Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden und Oberflächenwasser“ eingestuft.
Darüber hinaus gibt der Umweltbericht Hinweise auf Gehölzstrukturen und Feuchtbereiche, die eine planerische Würdigung und Erhaltung erfordern.

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

## 7. Wasserschutzgebiet, Quellbereich

Das Plangebiet liegt in **keiner Wasserschutzzone.**

Die Höhere und Untere Landschaftsbehörde verweisen auf eine Überlagerung der westlichen Wohnbauflächendarstellung mit einem Quell- und Bachbereich. Im Rahmen der Entwicklungssatzung ist eine bauliche Entwicklung für diesen Bereich auszuschließen.

Der Umweltbericht zur FNP-Änderung spricht ebenfalls die Empfehlung aus, vor allem im Bereich des zentralen Gehölzriegels auf das vorhandene Quellgebiet zu achten. Dieses sollte von der Bebauung ausgenommen werden und möglichst gehölzbestanden bleiben. Eine Verrohrung des kleinen Gewässers ist auszuschließen; vor allem im Hinblick auf den weiteren Verlauf des Baches in einem Naturschutzgebiet sollte das offene Gewässer so natürlich wie möglich gehalten werden.

In der Entwicklungssatzung wird die Abgrenzung des von der Bebauung frei zu bleibenden Quellbereiches auf der Grundlage der groben Bestandserfassung des Umweltberichtes zur FNP-Änderung vorgenommen. Darüber hinaus dienten das Luftbild, die Fotodokumentation und die bestehenden Grundstücksgrenzen zur Orientierung und Abgrenzung. Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergehender ökologischer Fachbeitrag wurde nicht erstellt, da dies im Rahmen einer Entwicklungssatzung nicht erforderlich ist.

Bezogen auf die Stellungnahme der Höheren und Unteren Landschaftsbehörde hat der Rat der Stadt am 17.09.07 im Rahmen der frühzeitigen Abwägung zur FNP-Änderung beschlossen, dass für den Quell- und Bachbereich in der Entwicklungssatzung eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen wird. Die 28. Änderung des FNP bleibt bei der Darstellung „Wohnfläche“ in diesem Bereich.

## 8. Denkmalschutz

Die Denkmalbehörde verweist auf das im Plangebiet liegende Baudenkmal Wöllersberg 10. Hier ist ein näher zu definierender Freiraum unverzichtbar. Hierzu gehören die Parzellen 297, 311 und 310.
Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gibt es kein Beispiel für Freiräume, die um ein Denkmal herum dargestellt sind. In der Entwicklungssatzung wird der Bereich von Überbauungsmöglichkeiten freigehalten. Hinzu kommt noch die Freihaltung des angrenzenden Quellbereiches.

Bezogen auf die Stellungnahme des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege hat der Rat der Stadt am 17.09.07 im Rahmen der frühzeitigen Abwägung zur FNP-Änderung beschlossen, dass der gewünschte Freiraum für das Baudenkmal in der Entwicklungssatzung berücksichtigt wird. Die 28. Änderung des FNP bleibt bei der Darstellung „Wohnfläche“ in diesem Bereich.

## 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. In Wöllersberg sind zahlreiche ursprünglich bäuerliche Wohn- und Nutzgebäude im Baustil des Bergischen Landes vorhanden. Ergänzt durch modernere Wohngebäude herrscht überwiegend das „Allgemeine Wohnen“ auf dem Lande 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 Wöllersberg 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 Wöllersberg so schonend und verträglich wie möglich zu halten und ein Einfügen in das Landschaftsbild des Bergischen Landes zu gewährleisten, sind entsprechende Gestaltungsfestsetzungen im Satzungstext getroffen worden.
Sie sollen sicherstellen, dass örtliche siedlungstypische Gebäudemerkmale auch bei Neuplanungen aufgenommen werden, um sie behutsam 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 bestehende Merkmale begrenzt und bildet den Rahmen für eine Neubebauung oder Sanierung des Bestandes.

Die geplanten Einfriedungen (Hecken) müssen sich an vorhandenen prägenden Strukturen orientieren.

Der Versiegelungsgrad der Ortslage Wöllersberg ist aktuell gering (max. ein Drittel der Grundfläche). 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 Ortslage Wöllersberg 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

Wöllersberg liegt auf einem exponierten Geländesporn zwischen zwei Bachtälern. Durch die umliegenden Obstwiesen und Weiden ist die Ortslage harmonisch mit der Landschaft verbunden. Bereits heute vermittelt Wöllersberg einen „abgerundeten Eindruck“.
Die für eine Neubebauung in Frage kommenden Grundstücke sind vom Ortsrand her überwiegend nicht einsehbar und haben insofern am ehesten Bedeutung für die Einwohner von Wöllersberg selbst.
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 „Wöllersberg“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 13. Kosten

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

Wermelskirchen, den 19.05.2008

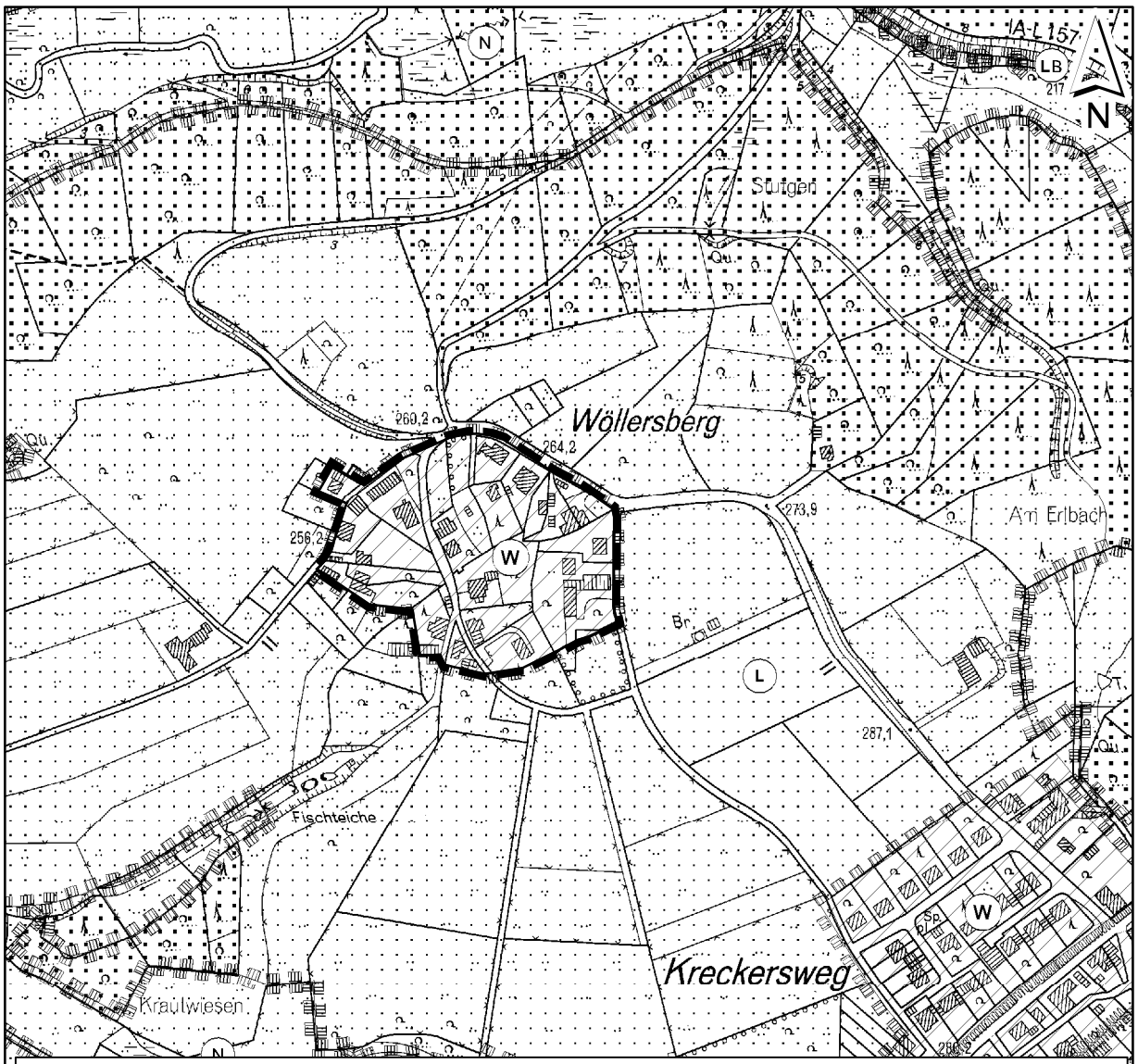
gez. Weik
Eric Weik
Bürgermeister

**Anlage**
- 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

# 28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT WERMELSKIRCHEN "WÖLLERSBERG"

**Anlage**

Stand: Januar 2008




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

0 100 200 300 400 500 Meter