

„Halzenberg“
einzubeziehen.

Stand: Offenlagebeschluss

Ergänzungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878) und des **Baugesetzbuches (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548),

hat der Rat der Stadt Wermelskirchen amdie Ergänzungssatzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Eine nordöstliche Außenbereichsfläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Halzenberg“ einbezogen. Die Lage, die zeichnerischen Darstellungen und die Festsetzungen dieser Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergeben sich aus der in **Anlage 1** beigefügten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist mit Inhalt dieser Ergänzungssatzung. Die Begründung mit Artenschutzprüfung und landschaftspflegerischem Begleitplan als **Anlage 2** sind Bestandteil dieser Ergänzungssatzung.

§ 2

Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen

Folgende zeichnerischen Darstellungen und planungsrechtliche Festsetzungen werden für diese Ergänzungssatzung aufgeführt:

Nachrichtliche Darstellung der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche

Im Bereich der Ergänzungssatzung liegt die ausgebaute Erschließungsstraße „Staller Weg“. Sie wird einschließlich des Wendebereiches (Parzelle 232) als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wermelskirchen.

Verschiebung des öffentlichen Wendebereiches

Sollte die dargestellte Möglichkeit der Verschiebung des Wendebereiches wahrgenommen werden, kann dies nur in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt erfolgen. Alle entstehenden Kosten des Straßenumbaus, der Vermessung und der Grundbuchänderung hat der private Veranlasser zu tragen.

Private Fläche für Stellplätze, Löschteich und Müllcontainer

Die östliche private Grundstücksfläche ist bei Realisierung der Wohnbebauung als unversiegelte Stellplatzfläche nutzbar. In diesen Bereich können der erforderliche Löschteich verschoben und die längs des Staller Weges entfallenden Stellplätze untergebracht werden.

Diese im Innenbereich dargestellten privaten Erschließungsanlagen sind mit den Fachämtern der Stadt und der Feuerwehr im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen. Der außerhalb der Ergänzungssatzung befindliche Müllcontainer-Standort im Außenbereich, muss in den Innenbereich verschoben werden.

Einzelne Festsetzungen

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. Für den Flächenverbrauch durch Zufahrten, Terrassen und Wegeflächen kann die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von 60 % nicht überschritten werden darf (siehe: Versiegelungsgrad im Landschaftspflegerischen Begleitplan).

Geschossigkeit

Die Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes richten sich nach dem Prinzip des Einfügens gemäß § 34 BauGB.

Anzahl der Wohngebäude

Es sind maximal 2 Einzelhäuser zulässig.

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

Bei einem Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen innerhalb des Wohngebäudes zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

Sonstige Festsetzungen

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 des Städtischen Abwasserbetriebes zulässig.

Löschwasser und Rettungsweg

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob der vorgenannte Löschwasserbedarf ausreicht oder über den Grundsatz hinaus sichergestellt werden muss. Sofern die Neubebauung außerhalb einer Fahrzeit der Feuerwehr von 7 Minuten liegt, ist oberhalb des Erdgeschosses ein zweiter baulicher Rettungsweg in Form von z.B. einer zusätzlichen Treppe herzustellen. Die Abstimmung mit den Fachbehörden hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

Geländesituation

Die in nördlicher Richtung ansteigende Geländesituation sollte mit Erdböschungen und Stützvorkehrungen ausgestaltet werden. Im Bereich der privaten Fläche für Stellplätze, dürfen Stützmauern eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Ansonsten ist eine Terrassierung vorzunehmen und Mauern sind durch Kletterpflanzen zu begrünen (siehe: Maßnahmen M2 im Landschaftspflegerischen Begleitplan).

§ 3 Artenschutzprüfung

Die vorliegende Artenschutzprüfung ist Teil der Begründung zur Ergänzungssatzung „Halzenberg“. Es wurde eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Hierbei ergibt sich im Rahmen des Planungsvorhabens keine artenschutzrechtliche Betroffenheit potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten. Somit kann ein Zutreffen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Ergänzungssatzung „Halzenberg“ ausgeschlossen werden.

Folgendes ist als Auflage zu berücksichtigen:

Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Für das abzureißende Stallgebäude ist zu berücksichtigen:

Gebäude bewohnende Arten wie Zwergfledermaus und braunes Langohr sind an dem Stallgebäude möglich. Ein Abriss des Pferdestalls im Winterhalbjahr (Oktober bis Anfang April, je nach Witterung) dient der Vermeidung einer Tötung von Individuen, da der Stall keine Eignung als Winterquartier aufweist.

Alternativ muss in dem übrigen Jahreszeitraum eine Untersuchung des Stallgebäudes vor dem Abriss erfolgen, um Klarheit zu erlangen.

Sofern ein Artenbesatz festgestellt wird, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

§ 4 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert festgelegten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Teil der Begründung zur Ergänzungssatzung „Halzenberg“.

Als **Anlage 2** sind die genannten folgenden Maßnahmen Bestandteil dieser Ergänzungssatzung und im Rahmen der erforderlichen Umsetzung entsprechend einzuhalten. Sie sind dem **landschaftspflegerischem Begleitplan** zu entnehmen:

- **Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung** (siehe 5.1)
Diese sind einzuhalten.
- **Schutz- und Sicherungsmaßnahmen** (5.2)
S1 Schutz und Sicherung von nicht in Anspruch genommenen Bereichen.
- **Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz innerhalb der Ergänzungssatzung** (5.3)
 - M1 Begrünung der Garagendächer in Flachdachausführung
 - M2 Stützmauern und Höhenunterschiede im Gartenbereich
Auflistung: Pflanzenauswahl für Rank- und Kletterpflanzen
 - M3 Beschränkung der Bodenversiegelung
 - M4 Fassadenbegrünung
 - M5 Umzäunung der Grundstücke
 - M6 Eingrünung der geplanten Stellplatzfläche durch eine Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen 2. Ordnung
 - M7a Anlage einer Baumhecke im östlichen Bereich der Ergänzungssatzung
- **Maßnahme zum ökologischen Ausgleich außerhalb der Ergänzungssatzung** (5.3.1)
 - M7b Anlage einer Baumhecke im östlichen Anschluss an die Ergänzungssatzung
 - M8 Vergrößerung eines bereits aufgepflanzten Feldgehölzes im Nordwesten

Die Ausführungsplanung der Maßnahme M8

ist unverzüglich nach dem Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Halzenberg“ vorzulegen. Ein Durchführungszeitraum der Kompensationsmaßnahme ist bezogen auf die

nächste Pflanzperiode festzulegen. **Die fachgerechte zeitnahe Ausführung ist vorzunehmen und durch einen Landschaftsplaner zu bescheinigen.**

Die **Ausführungsplanung** der **Maßnahmen M6, M7a und M7b**

ist bei Realisierung der Wohnbebauung im Rahmen des Bauantrages vorzulegen. Ein Durchführungszeitraum der Kompensationsmaßnahme ist bezogen auf die nächste Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohnbebauung festzulegen. **Die fachgerechte zeitnahe Ausführung ist vorzunehmen und durch einen Landschaftsplaner zu bescheinigen.**

§ 5

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548),

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Ergänzungssatzung einschließlich der Planzeichnung und der Begründung mit Artenschutzprüfung und landschaftspflegerischem Begleitplan tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den

gez. Eric Weik
Bürgermeister

- Anlage 1** Planzeichnung als Teil der Ergänzungssatzung „Halzenberg“
Anlage 2 Begründung mit Artenschutzprüfung und landschaftspflegerischem Begleitplan als Teil der Ergänzungssatzung „Halzenberg“
Anhang zur Begründung: Gestalterische Hinweise und Empfehlungen