

„Südliches Emminghausen“
einzu beziehen.

Stand: Offenlage

Ergänzungssatzung

**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB) und
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) SGV. NRW.2023, zuletzt geändert durch Artikel 4 COVID-19-LandesrechtanpassungsG vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a) und des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.03.2020 (BGBI. I S. 587),

hat der Rat der Stadt Wermelskirchen am XX.XX.XXXX die Ergänzung der bestehenden Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“ beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Südliches Emminghausen“ wird gemäß der im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung um den Bereich der 1. Ergänzungssatzung ergänzt. Die Planzeichnung, sowie die Begründung mit Artenschutzprüfung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind Bestandteil dieser Ergänzungssatzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben und textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 (§ 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, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Für den Flächenverbrauch durch Zufahrten und Wegeflächen kann die zulässige Grundfläche um 50 von Hundert überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von 45 % nicht überschritten werden darf.

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

Innerhalb eines Wohngebäudes sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Regenwasserversickerung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit der Abwasserbeseitigung 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 Abwasserbetriebs und der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch Bergischen Kreises als Genehmigungsbehörde für das notwendige Wasserrecht, zulässig.

Bodenschutz

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie z.B. Betonunterbauten, Fugenvergütse, Asphaltierungen oder Betonierungen, sind nicht zulässig.

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Übrigen nach dem Prinzip des Einfügens gemäß § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert festgelegten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Teil der Begründung der Ergänzungssatzung „Südliches Emminghausen“ und im Rahmen der erforderlichen Umsetzung entsprechend einzuhalten. Sie sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen:

- **Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung** (siehe 5.1)
Diese sind einzuhalten.
- **Schutz- und Sicherungsmaßnahmen** (s. 5.2)
S1 Schutz und Sicherung von nicht in Anspruch genommenen Bereichen
- **Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz innerhalb der Ergänzungssatzung** (s. 5.3)
M1 Begrünung der Garagendächer in Flachdachausführung
M 2 Stützmauern und Höhenunterschiede im Garten
M 3 Beschränkung der Bodenversiegelung
M 4 Fassadenbegrünung
M 5 Umzäunung der Grundstücke
M 6 Säume aus Gras- und Krautflur
M7 Anlage von bodenständigen Gebüschen und Strauchhecken
M8 Pflanzung von Obstgehölzen
M9 Herstellung einer extensiv genutzten Wiesenfläche
- **Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz außerhalb der Ergänzungssatzung** (s. 5.3.1)
M 10 Umbau eines Nadelwaldes in einen Laubwald durch Sukzession

Die Ausführungsplanung der Maßnahmen M 6, M 7, M 8, M 9 und M10 ist unverzüglich nach dem Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Südliches Emminghausen“ vorzulegen. Ein Durchführungszeitraum der Kompensationsmaßnahme ist bezogen auf die nächste Pflanzperiode festzulegen. Die fachgerechte zeitnahe Ausführung ist vorzunehmen und durch einen Landschaftsplaner zu bescheinigen.

§ 4 Hinweise

Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmalen

Bei der Realisierung von baulichen Vorhaben sind die §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Das Bodendenkmal und die Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Meldepflicht bei Funden von Kampfmitteln

Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nie ausgeschlossen werden können, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Wermelskirchen zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die vorliegende Artenschutzprüfung ist Teil der Begründung zur Ergänzungssatzung „Südliches Emminghausen“. 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 1. Ergänzungssatzung zur Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“ ausgeschlossen werden.

Im Allgemeinen ist bei der Umsetzung das naturschutzrechtliche Verbot der Beseitigung / Rodung / Fällung von Hecken und Bäumen für den Brutzeitraum zwischen 1. März und 30. September allgemein zu berücksichtigen.

§ 5 Gestalterische Empfehlungen

Vorgärten

Vorgärten sollten möglichst unversiegelt und begrünt angelegt werden. Naturnah angelegte Vorgärten tragen zum Erhalt der Artenvielfalt bei. Bei der Bepflanzung der Vorgärten sollen heimische Pflanzen besondere Berücksichtigung finden. Die Bepflanzung sollte der dörflichen Bebauung und der umgebenden Landschaft angepasst sein. Es sollten nur wenig Nadelgehölze gepflanzt werden. Vorzugsweise werden schmetterlings- und bienenfreundliche Anpflanzungen vorgenommen.

Dachgestaltung

Die Dächer von Hauptgebäuden sollten in Anpassung an die nähere Umgebung als Sattel- oder Walmdächer ausgeführt werden. Die Dacheindeckung der Gebäude sollte in dunkelfarbigem Material (anthrazit, schwarz, dunkelbraun) erfolgen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) FNA 213-1-2

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBI I S. 1057)

Hinweis auf Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Gesetzestexte, Verordnungen und rechtlichen Hinweise können im Bürgerzentrum der Stadt Wermelskirchen, Telegrafstraße 29-33 während der Öffnungszeiten im Amt für Stadtentwicklung, 3. Etage, eingesehen werden.

**§7
Inkrafttreten**

Die 1. Ergänzungssatzung zur Klarstellungssatzung „Südliches Emminghausen“ einschließlich der Planzeichnung und der Begründung mit Artenschutzprüfung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wermelskirchen, den XX.XX.XXXX

Rainer Bleek
Bürgermeister

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 | Planzeichnung als Teil der Ergänzungssatzung „Südliches Emminghausen“ |
| Anlage 2 | Begründung mit Artenschutzprüfung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag
als Teil der Ergänzungssatzung „Südliches Emminghausen“ |