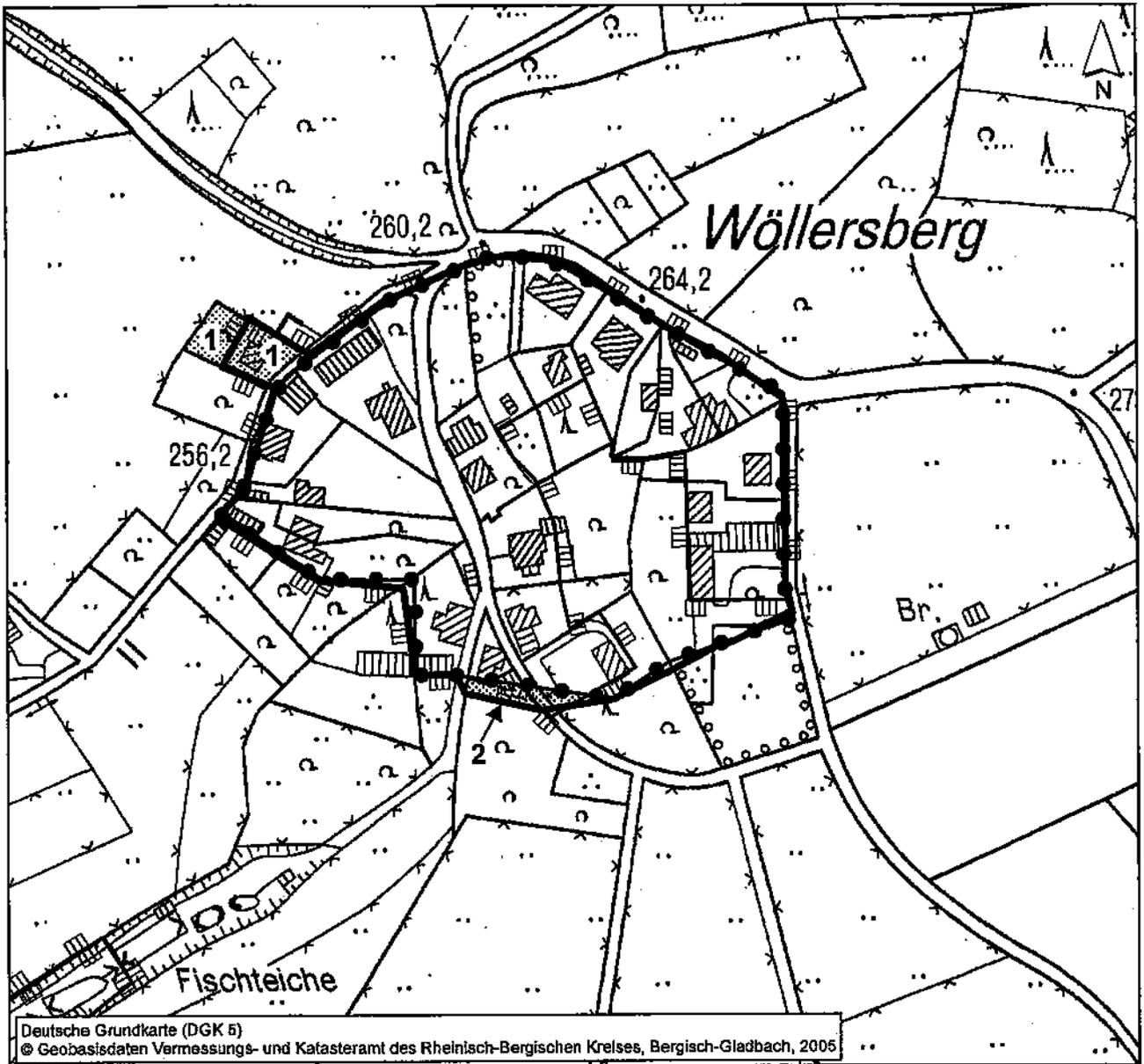


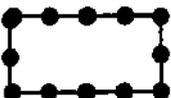
# Anlage I



0 25 50 100 150 200 250 Meter



neue Plangebietsgrenze der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wöllersberg"



alte Plangebietsgrenze der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wöllersberg"

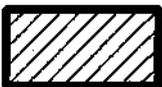
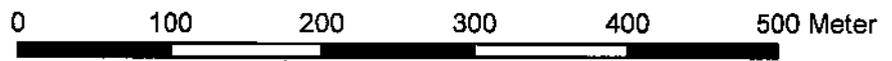
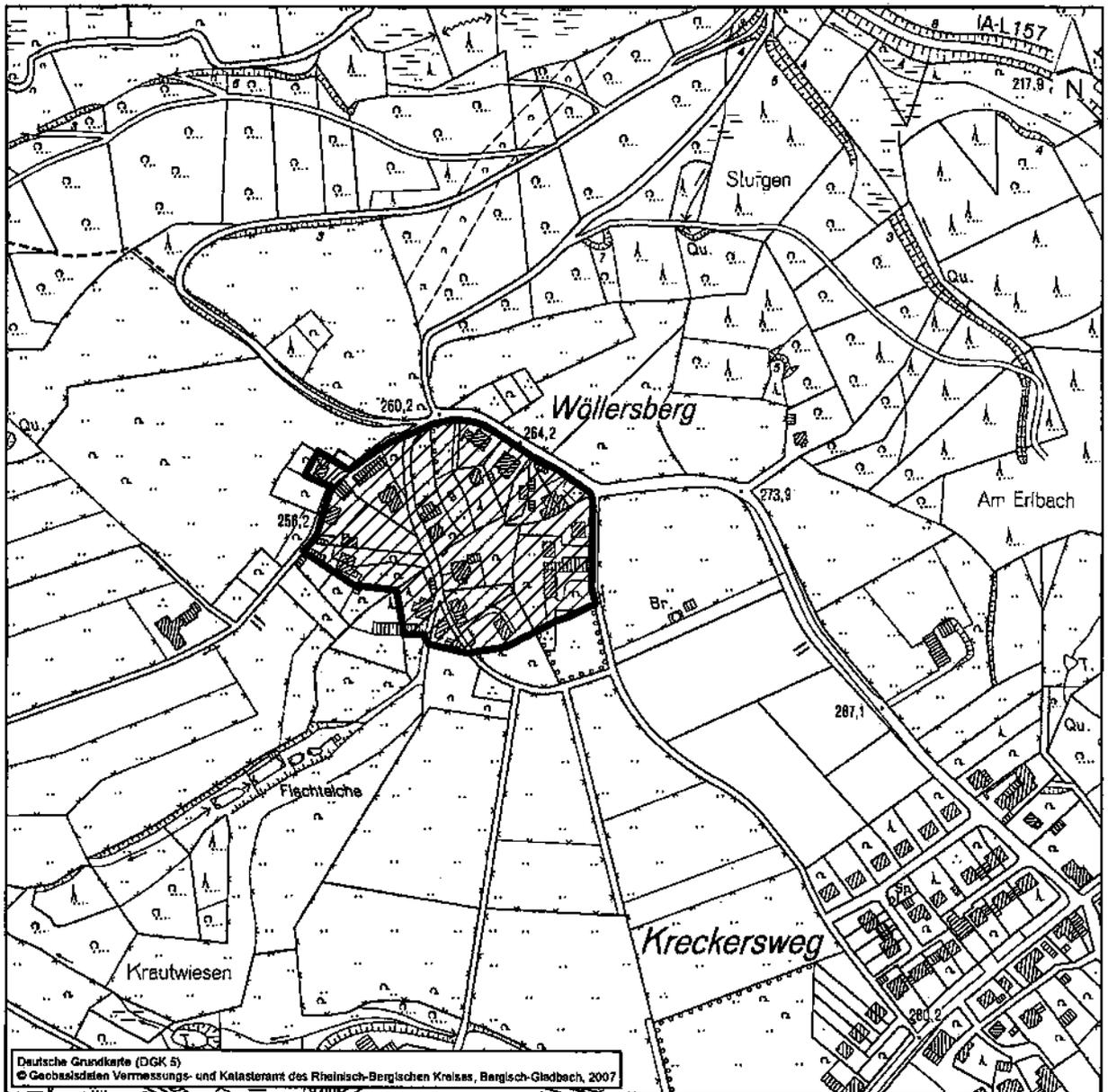


Grundstücke Eigentümer



Landschaftsschutz (als Hinweis)

Anlage II

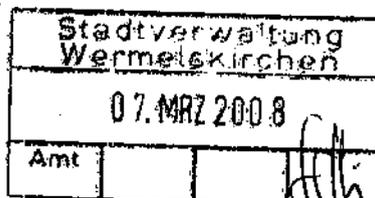


Geltungsbereich der Entwicklungssatzung  
gemäß § 34 (4) 2 BauGB "Wöllersberg"

BEW · Bergische Energie- und Wasser-GmbH · Postfach 11 40 · 51675 Wipperfürth

Stadtverwaltung  
- Planungsamt -  
Frau Marlis Menger-Schindler

42926 Wermelskirchen



51688 Wipperfürth, Sonnenweg 30  
Zweigniederlassung:  
42499 Hückeswagen, Etapler Platz 44  
Zweigniederlassung:  
42929 Wermelskirchen, Berliner Straße 131  
Telefon-Sammel-Nr. 02267 / 686-0  
Telefax 02267 / 686-599  
Internet: <http://www.bergische-energie.de>  
E-Mail: [info@bergische-energie.de](mailto:info@bergische-energie.de)

Ihr Schreiben	Unsere Zeichen	Ansprechpartner	Telefon	Telefax	E-Mail	Datum
27.02.2008	Technik/ka/rt	Detlef Karthaus	02267 / 686-720	02267 / 686-599	<a href="mailto:detlef.karthaus@bergische-energie.de">detlef.karthaus@bergische-energie.de</a>	2008-03-05

**Entwicklungssatzung für die Ortslage "Wöllersberg" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (BauGB)  
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Menger-Schindler,

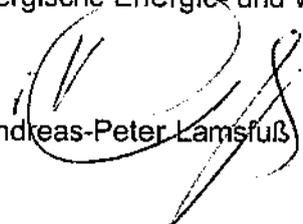
gegen die Auslegung der Entwicklungssatzung für die Ortslage "Wöllersberg" bestehen unsererseits keine Bedenken.

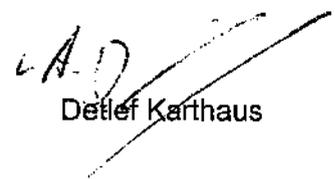
Wir bedanken uns für die Mitteilung und möchten auch weiterhin über Änderungen etc. informiert werden.

Freundliche Grüße

**BEW**

Bergische Energie- und Wasser- GmbH Wipperfürth

  
Andreas-Peter Lamsfuß

  
Detlef Karthaus



Bezirksregierung Köln 50606 Köln

Stadtverwaltung  
42926 Wermelskirchen

Stadtverwaltung Wermelskirchen			
23. APR. 2008			
Amt			

Datum: 17.04.2008  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
Fe/Heb

Auskunft erteilt:  
Jörg Fehres  
joerg.fehres@bezreg-  
koeln.nrw.de  
Zimmer: 103  
Telefon: (02241) 308 - 1031  
Fax: (02241) 308 - 4013

Frankfurter Str. 86-88,  
53721 Siegburg

DB bis Siegburg Hbf  
Buslinie 510 bis Haltestelle  
Wilhelm-Ostwald-Straße

Sprechzeiten:  
persönlich:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
telefonisch:  
mo. - do.: 8:00 - 16:30 Uhr,  
freitags: 8:00 - 15:00 Uhr

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de

**Entwicklungssatzung für die Ortslage "Wöllersberg" gemäß § 34  
Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (BauGB)**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den von hier zu vertretenden Belangen der allgemeinen  
Landeskultur, insbesondere der Agrarstruktur und der Landentwicklung  
werden keine Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

( Fehres )





Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Wermelskirchen  
Der Bürgermeister  
Stadtverwaltung  
42926 Wermelskirchen

Stadtverwaltung Wermelskirchen			
10. MRZ 2008			
Amt			

Ihre Referenzen Az: 61/Me-Schi vom 27.02.2008  
Ihr Ansprechpartner PTI 33 Hagen, PPB 2, Rs 017/08, MaPPB Christa Schiffer  
Durchwahl (0202) 33 – 64 91, Fax-Nr.: (0202) 33 – 64 92  
Datum 07. März 2008  
Betrifft 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen für den Bereich „Wöllersberg“  
Entwicklungssatzung für die Ortslage „Wöllersberg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz a Nr. 2 (BauGB)  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, auf die im Rahmen der Maßnahme Rücksicht genommen werden müssen.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, mittels Planunterlagen in die genaue Lage unserer Anlagen einweisen lassen.

Im Zuge einer Bebauung ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes vorgesehen.

Hausanschrift Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum  
Telekontakte Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.com  
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 095 662  
IBAN: DE0959010066 166095662, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat Timotheus Höttges (Vorsitzender)  
Geschäftsführung Friedrich Fuß (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 814645262

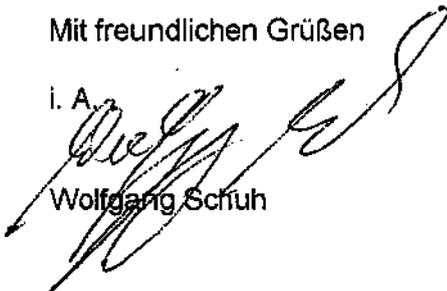


Datum 07. März 2008  
Empfänger Stadt Wermelskirchen  
Blatt 2

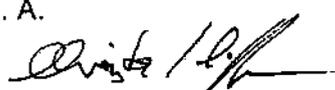
Über Art und Umfang unserer notwendigen Baumaßnahmen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

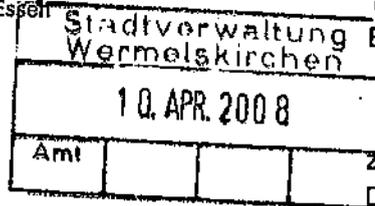
i. A.

  
Wolfgang Schuh

i. A.

  
Christa Schiffer

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

 Stadt Wermelskirchen  
 Telegrafienstraße 29-33  
 42929 Wermelskirchen

 Netzverwaltung  
 Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0

Telefax 0201/36 59 -160

E-Mail fremdplanung@pledoc.de

Zuständig Bernd Schemberg

Durchwahl 0201 3659 321

 Ihr Zeichen  
 61/Me-Schi

 Ihre Nachricht vom  
 27.02.2008

 an  
 PLEdoc GmbH

 unser Zeichen  
 PB\_130499

 Datum  
 09.04.2008

### Entwicklungssatzung für die Ortslage "Wöllersberg" und 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen für den Bereich "Wöllersberg"

hier: 1. **Ferngasleitung Nr. 9/7 der E.ON Ruhrgas AG, DN 600, mit Betriebskabel, Blatt 44, RF-Plan Blatt 44, Schutzstreifenbreite 10 m**

Im Nahbereich

2. **Ferngasleitung Nr. 21 der E.ON Ruhrgas AG, DN 1000, Schutzstreifenbreite 10 m**
3. **Ferngasleitung Nr. 28 der E.ON Ruhrgas AG, DN 900, Schutzstreifenbreite 10 m**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der E.ON Ruhrgas AG, Essen, sind wir mit der technischen Verwaltung des von ihr betriebenen sowie betreuten Leitungsnetzes und daher auch mit der Wahrnehmung der hier betroffenen Aufgaben beauftragt.

Den uns mit Ihrer oben genannten Zuschrift übermittelten Planunterlagen zur **Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den bebauten Außenbereich "Katzbergstraße"** sowie zur **28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen für den Bereich „Wöllersberg“** senden wir Ihnen als Anlage zurück. In die Pläne haben wir die Trassenführungen der im Projekt- bzw. Nahbereich verlaufenden Versorgungsanlagen eingezeichnet und leitungsorientierte Daten hinzugeschrieben.

Geschäftsführerin: Anne-Kathrin Wirtz

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen  
 Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de  
 Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401  
 Deutsche Bank AG Hannover (BLZ 250 700 70) Konto-Nr. 56 109 200

Zertifiziert nach  
 DIN EN ISO 9001  
 Zertifikatsnummer  
 90-9001 AU 0202



Die Ferngasleitung Nr. 9/7 verläuft innerhalb des Plangebiets in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungssachse). Parallel hierzu verläuft das zugehörige Betriebskabel.

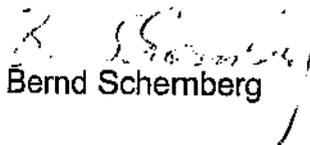
Die genaue Lage der Leitung und des Betriebskabels können Sie den betreffenden Bestandsunterlagen entnehmen. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die Darstellung der Versorgungsanlage ist in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

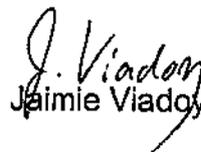
Gegen die Beschlussfassung der Satzung einschließlich der Planzeichnung als auch gegen die 28. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Bei geplanten Neubauvorhaben ist der Schutzstreifen entsprechend zu berücksichtigen. Wir weisen in diesem Zusammenhang aber darauf hin, dass genehmigungsfreie bauliche Einrichtungen, wie etwa Geräteschuppen, Pavillons o. ä. im 10 m Schutzstreifen nicht zulässig sind.

Zusätzliche Anregungen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“. Dieses Merkblatt gilt sinngemäß auch für die Aufstellung einer Satzung.

Mit freundlichen Grüßen

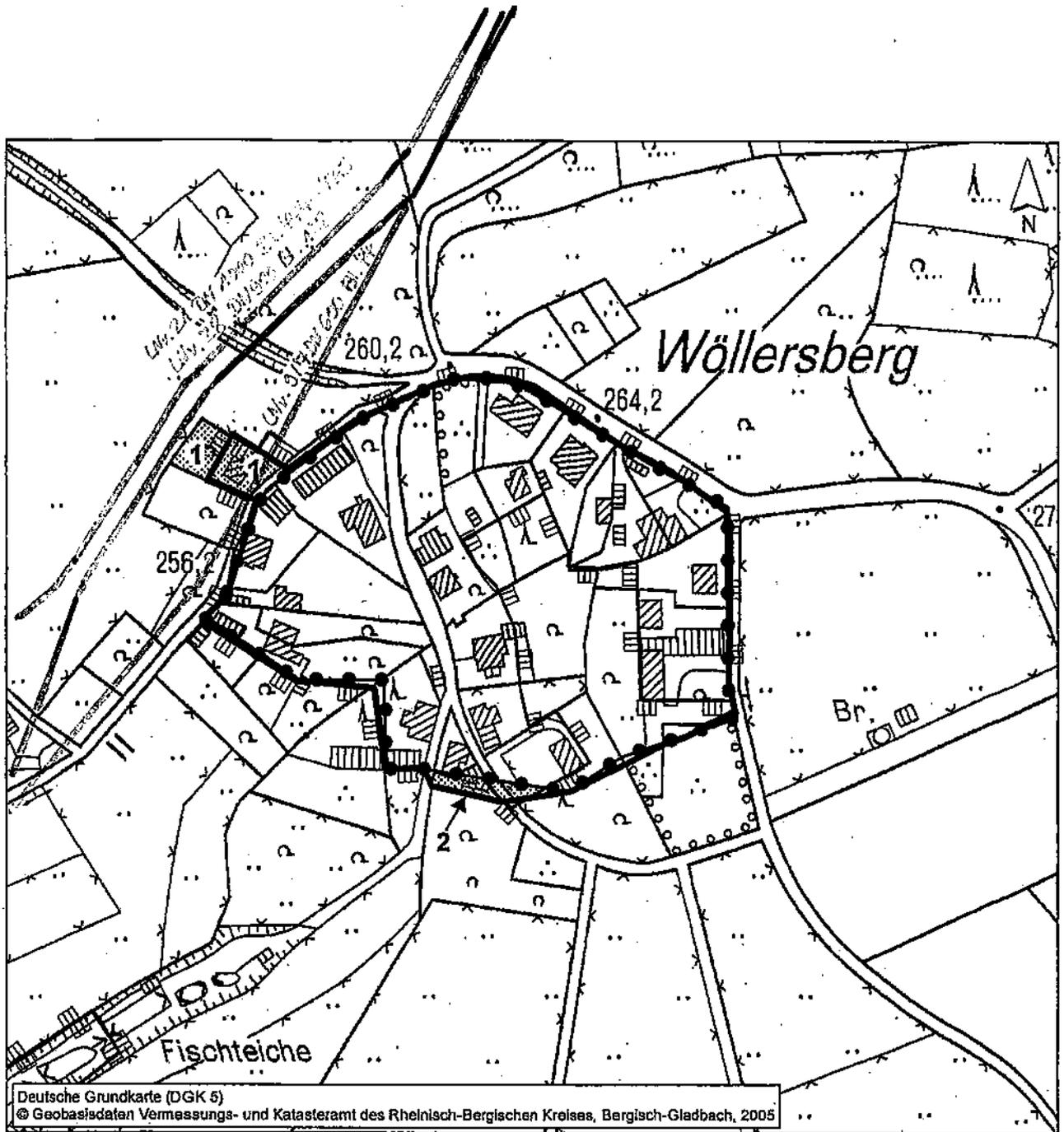
PLEdoc GmbH  
im Auftrag der E.ON Ruhrgas AG

  
Bernd Schemberg

  
Jaimie Viadom

**Anlagen**  
Planunterlagen  
Bestandsunterlagen  
Merkblatt

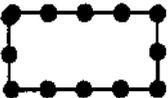
**Verteiler**  
TNM Schwerte, Herrn Benninghoff  
PRAN, Herrn Bönnte



0 25 50 100 150 200 250 Meter



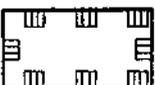
neue Plangebietsgrenze der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wöllersberg"



alte Plangebietsgrenze der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wöllersberg"



Grundstücke Eigentümer



Landschaftsschutz (als Hinweis)

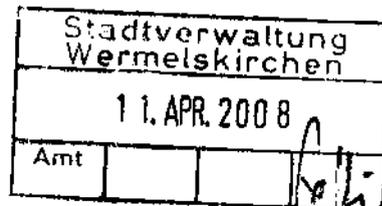
02.04.2008

*Handwritten signature and initials*

Der Landrat

Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach

Stadt Wermelskirchen  
Der Bürgermeister  
Planungsamt  
Frau Menger-Schindler  
Telegrafstraße 29-33  
42929 Wermelskirchen



Dienststelle: Abt. 67 Planung und Landschafts-  
schutz, Block B, 3. Etage  
Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr  
Mo. - Do. 14.00 - 16.00 Uhr  
oder nach Terminvereinbarung  
Bearbeiter/in: Fr. Filz  
Telefon: 02202 / 13 2377  
Telefax: 02202 / 13 2675  
E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de  
Unser Zeichen:  
Datum: 10.04.2008

Entwicklungssatzung "Wöllersberg"  
hier: Offenlage 03.03.2008-11.04.2008

Sehr geehrte(r) Frau Menger-Schindler,  
anbei übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu obiger Maßnahme.

**Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:**

Zum beabsichtigten Planvorhaben und Umfang zur Entwicklungssatzung "Wöllersberg" werden keine Bedenken vorgetragen. In den textlichen Festsetzungen bzw. Festsetzungskarte werden die Anregungen zur 28. Änderung des FNP mit der Darstellung sowie textlichen Festsetzungen zur Erhaltung von Quellbereichen mit Gehölzen hinreichend berücksichtigt.

**Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:**

Zu der v.g. Maßnahme der Stadt Wermelskirchen werden in wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Hinsicht und zu den Belangen der Umweltvorsorge keine Bedenken vorgebracht. Jedoch weise ich auf folgende Punkte hin und bitte um Beachtung:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Auf das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird hingewiesen, dieses ist im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, besteht ggf. die Möglichkeit, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Aus abwasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Entwicklungssatzung keine Bedenken.

Hinweis: Sofern im Zuge der Verdichtung der Bebauung sich die Niederschlagswasserbewirtschaftung als problematisch herausstellen sollte, kommt die Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt zum tragen.

**Die Stellungnahme aus Sicht des Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr - nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde -:**

Aus Sicht der Abt. 60 bestehen - nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde, Direktion Verkehr - keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

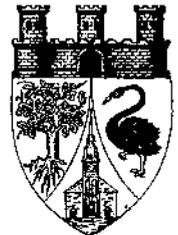
Im Auftrag

Filz

# Entwicklungssatzung Wöllersberg

## Stadt Wermelskirchen

Rheinisch-Bergischer Kreis  
Regierungsbezirk Köln



Gemarkung: Dhünn  
Flur: 1

Stand: Endbeschluss Juni 2008



### Inhalt:

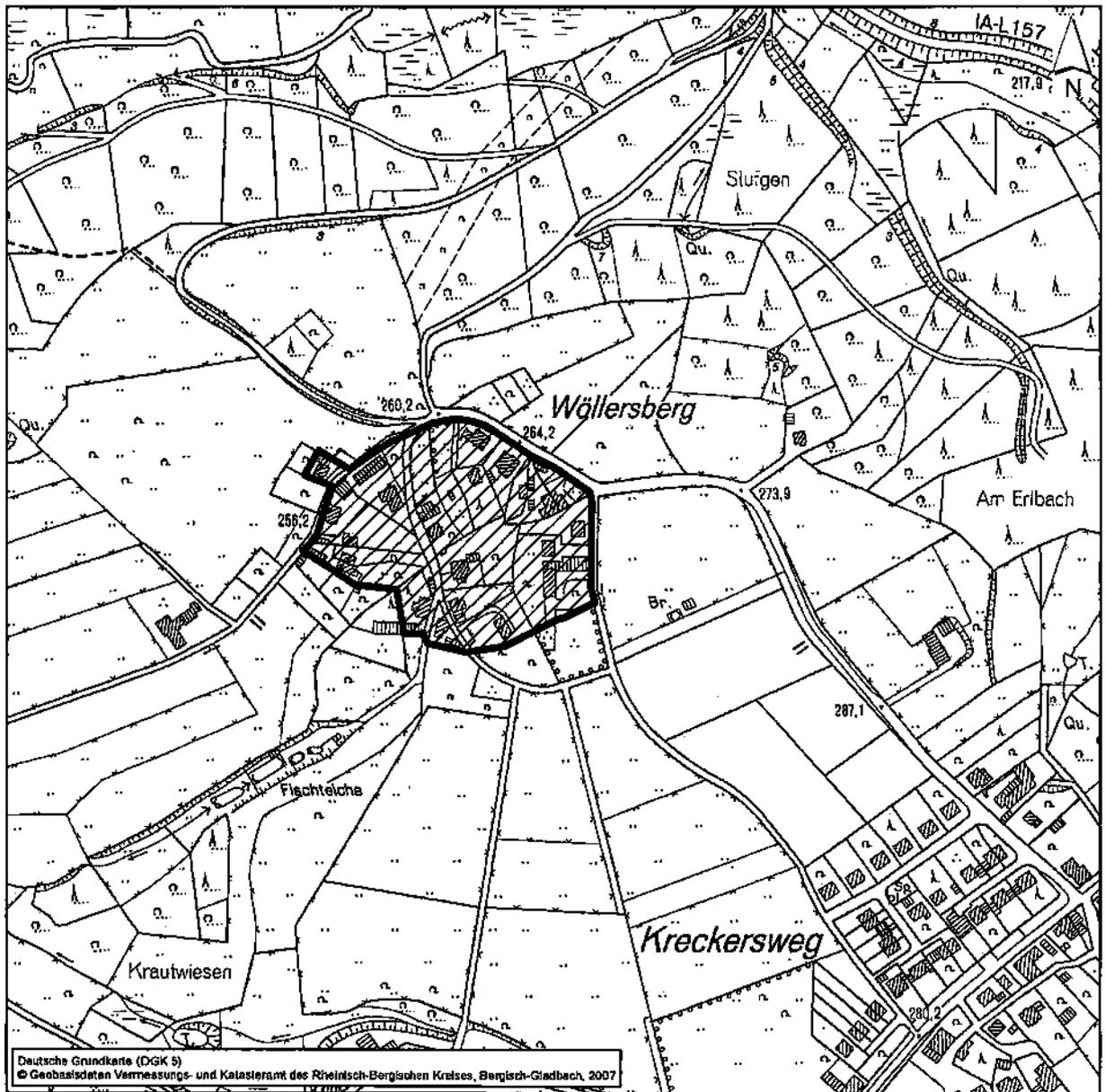
- Lage im Stadtgebiet
- Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Wöllersberg“
- Entwicklungssatzung „Wöllersberg“ mit Planzeichnung und Legende
- Begründung zur Entwicklungssatzung



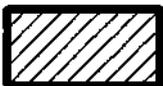
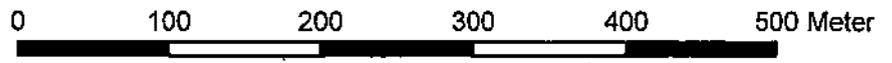
0 1.000 2.000 3.000 4.000 5.000 Meter



Lage im Stadtgebiet



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



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: Offenlage

## **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 . . . . . 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, richtet 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. 1 Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 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, damit die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers 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 bepflanzen.

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 BauO 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. Pultdächer sind je überbaubarer Grundstücksfläche durchgängig und einheitlich auszuführen.

Ein abgewalmtes Dach (Krüppelwalm) ist zulässig, wenn die abgewalmt 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-Farbbregisters.

#### 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, beige 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 verwiesen:

- 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

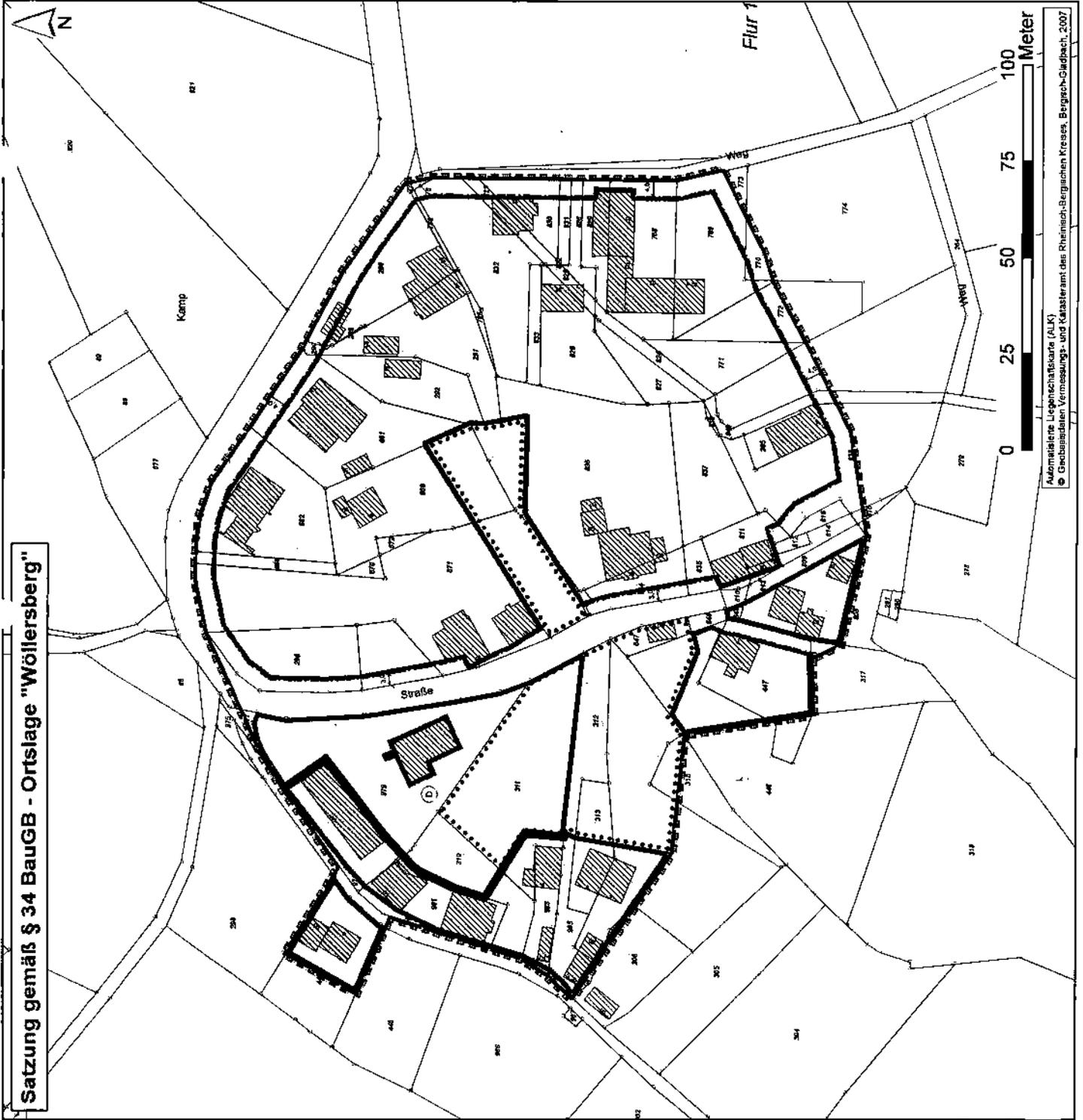
Diese Satzung einschließlich der Planzeichnung treten mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den .....  
Der Bürgermeister

Eric Weik

**Anlage 1:**  
Planzeichnung und Begründung als Teil der Entwicklungssatzung „Wöllersberg“

# Satzung gemäß § 34 BauGB - Ortslage "Wöllersberg"



Administrative Liebeschulz (ALK)  
 © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt der Rheinisch-Bergischen Kreise, Bergisch-Gladbach, 2007

## Planungsrechtliche Festsetzungen

-  Abgrenzung der Entwicklungssatzung
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Bauflinte
-  Baugrenze
-  Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern
-  Gebäude und Freiraum - Denkmalschutz

## Nachrichtliche Übernahme

-  Landschaftsschutzgebiet

## Darstellung ohne Normcharakter

-  Pfeile Flurstücksummern
-  450 Flurstücksummern
-  Flurstücksgrenze
-  Flurbezeichnung
-  vorhandene Gebäude



Deutsche Geodätische Kommission (DGK)  
 © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt der Rheinisch-Bergischen Kreise, Bergisch-Gladbach, 2007

# 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 L101 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 ATV-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 dienen 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 Überbaumöglichkeiten 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 .....

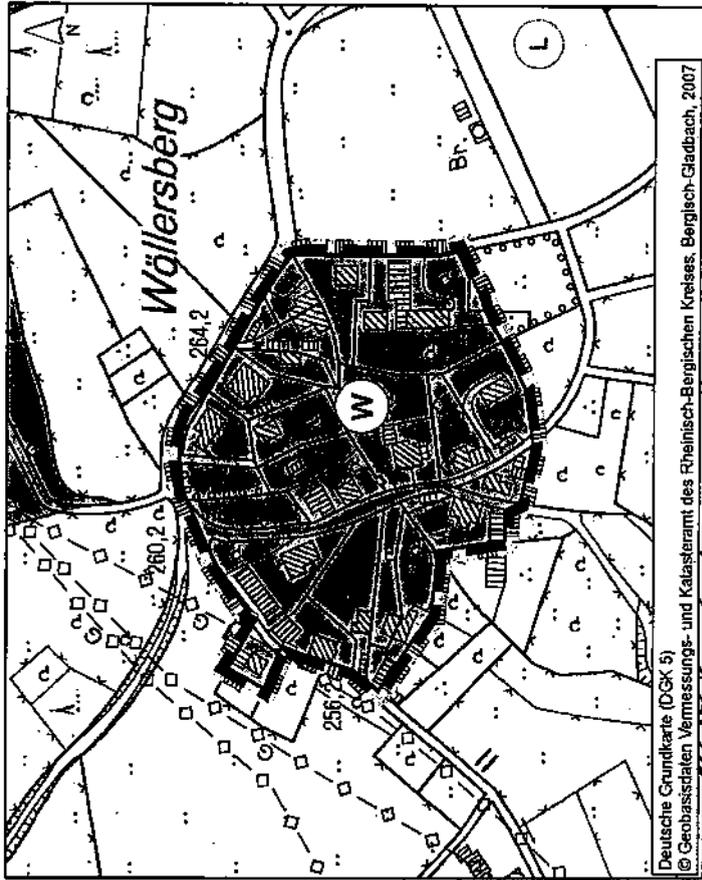
Graef  
Beigeordneter

**Anlage:**  
28. Änderung des Flächennutzungsplanes

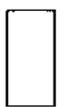
# 28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT WERMELSKIRCHEN "WÖLLERSBERG"

. Ausfertigung

1:2.500  
0 25 50 75 100 125 Meter



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

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 5 (1) BauGB
-  Wohnbauflächen § 5 (2) Nr. 9 BauGB
-  landwirtschaftliche Flächen § 5 (2) Nr. 1 BauGB u. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO
-  Waldflächen § 5 (2) Nr. 9 BauGB
-  Landschaftschutzgebiet (siehe Hinweis)
-  Ferngasleitung (siehe Hinweis)

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

(Es gelten alle Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieser Flächennutzungsplanänderung.)

**PLANGRUNDLAGE**  
Diese Flächennutzungsplanänderung wurde erstellt auf Grundlage des seit dem 01.06.1992 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der auf der Deutschen Grundkarte (Maßstab 1:5.000) basiert. Die Vervielfältigung erfolgt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 16.09.1986, Nr. 364.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt hat am 21.07.2003 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern.  
Wermelskirchen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 16.10.2006 bis zum 17.11.2006 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.  
Wermelskirchen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung fand in der Zeit vom 03.03.2008 bis zum 11.04.2008 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2008 über die Auslegung informiert.  
Wermelskirchen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**ABSCHLIESSENDE RATS BESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ über die Behandlung der eingegangenen Anregungen entschieden und die Flächennutzungsplanänderung einschließlich zugehöriger Begründung beschlossen.  
Wermelskirchen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**GENEHMIGUNG**  
Dieses Flächennutzungsplanänderung wird mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt.  
Köln, den \_\_\_\_\_  
Die Bezirksregierung  
im Auftrag

**BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG**  
Die Erstellung der Genehmigung ist gemäß § 6 (5) BauGB am \_\_\_\_\_ ordentlich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann. Die Flächennutzungsplanänderung ist somit wirksam.  
Wermelskirchen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister