

Satzung der Stadt Wermelskirchen über die Festlegung,
eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

„Grunewald (2)“
einzubeziehen.

Stand: Satzungsbeschluss

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 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474) und des **Baugesetzbuches (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. 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 (BGBI. I S.1548),

hat der Rat der Stadt Wermelskirchen am die Ergänzungssatzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Eine westliche Außenbereichsfläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Grunewald (2)“ einbezogen. Die Lage 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 erforderlichen privaten Erschließung

Der Planbereich der Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ liegt unmittelbar an einer öffentlichen Wegefläche. Im Rahmen der Baugenehmigung des zweiten geplanten Wohnhauses muss eine Baulast (§ 4 Nr.1 (1) der BauO NRW) das in der Planzeichnung dargestellte Geh-/Fahr- und Leitungsrecht, als private Zufahrt sichern. Eine Grunddienstbarkeit ist für den privaten Schmutzwasserkanal, der an die bestehende Kanalisation im öffentlichen Straßenraum anzuschließen ist, erforderlich. Diese im Innenbereich dargestellte private Erschließung und eine mögliche Verbreiterung der öffentlichen Wegefläche sind mit den Fachämtern der Stadt und der Feuerwehr im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

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 zweiten Wohngebäudes richten sich nach dem Prinzip des Einfügens gemäß § 34 BauGB.

Anzahl der Wohngebäude

Es sind maximal zwei Einzelhäuser zulässig.

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

Bei dem zweiten geplanten Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen innerhalb des Wohngebäudes zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den ausgewiesenen Stellen 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 Grundschutz 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.

§ 3 **Artenschutzprüfung**

Die vorliegende **Artenschutzprüfung** ist Teil der Begründung zur Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“. 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 „Grunewald (2)“ ausgeschlossen werden.

Folgendes ist als **Auflage** zu berücksichtigen:

1. Rodung von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
2. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

§ 4 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert festgelegten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Teil der Begründung zur Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“. 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 von nicht in Anspruch genommenen Bereichen (angrenzende Fettwiese)
Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden
- **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 zukünftigen Einzelgrundstücke
- **Ökologischer Ausgleich durch das Öko-Konto der Stadt**
Das rechnerische Gesamtdefizit für die Kompensation ist im landschaftspflegerischen Begleitplan mit **8.417 Wertpunkten** definiert. Die entsprechende Zahlung der Öko-Punkte ist unverzüglich auf das Öko-Konto der Stadt nach dem Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ zu leisten.

§ 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 landschaftspflegerischem Begleitplan und Artenschutzprüfung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den

gez.
Bürgermeister

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