

Begründung zur Ergänzungssatzung

„Grunewald (2)“

Stand: Satzungsbeschluss

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Ergänzungssatzung
3. Verkehrstechnische Erschließung
4. Kanalnetz und Niederschlagswasser
5. Löschwasser und Rettungsweg
6. Wohnbaufläche
7. Landschaftsplan, Landschaftsschutz
8. Artenschutzprüfung
9. Landschaftspflegerischer Begleitplan / ökologischer Ausgleich / Öko-Konto Stadt
10. Wasserschutzgebiet, Quellbereich
11. Denkmalschutz
12. Nachrichtliche Darstellungen und einzelne Festsetzungen
13. Auswirkungen der Planung
14. Bodenordnende Maßnahmen
15. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil „Grunewald“ liegt südlich des Stadtgebietes von Wermelskirchen inmitten des bergischen Landes. Er ist erreichbar über die Höhenstraße L 101 in Richtung Altenberg. In Stumpf zweigt die K 16 in Richtung Grunewald ab. Über die Ortsmitte hinaus in südwestlicher Richtung, liegt ein in sich geschlossenes Wohngebiet innerhalb einer Innenbereichssatzung.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ von ca. insgesamt 1745 qm, schließt sich unmittelbar südwestlich an den bestehenden Innenbereich an.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Ergänzungssatzung

Anlass der Planung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers unmittelbar südlich des bestehenden Wohnhauses ein zweites Wohngebäude zu errichten. Im Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich die ausgebaute öffentliche Straßen- und Wegeverbindung für das bestehende Wohngebiet im südwestlichen Grunewald.

Ziel ist es, den bestehenden Innenbereich des südwestlichen Wohngebietes „Grunewald“ um das bereits bestehende Wohnhaus und einen zweiten Bauplatz zu erweitern und abzurunden. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) legt die Gemeinde durch eine **Ergänzungssatzung** fest, dass eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

3. Verkehrstechnische Erschließung

Der Planbereich der Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ liegt unmittelbar an einer öffentlichen Wegefläche. Im Rahmen der Baugenehmigung des zweiten Wohnhauses muss eine Baulast (§ 4 Nr.1 (1) der BauO NRW) das in der Planzeichnung dargestellte Geh-/Fahr-

und Leitungsrecht, als private Zufahrt sichert werden. 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.

4. Kanalnetz und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser des zweiten Wohngebäudes muss durch eine eigene private Abwasseranlage an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Alternativ ist auch ein gemeinsamer, privater Anschluss möglich. Dies ist mit den Fachämtern der Stadt im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

Das Schmutzwasser des Siedlungsbereiches wird über die bestehende Pumpstation Grunewald (1) in den Freigefällekanal Richtung Kläranlage Leverkusen gepumpt. Im Netzplan der Kläranlage ist diese Fläche nicht berücksichtigt. Aufgrund des prognostizierten, geringen häuslichen Schmutzwasseranfalls ist die Abwasserentsorgung trotzdem sichergestellt.

Regenwasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf diesen entsprechend der DWA A-138 unmittelbar vor Ort zu versickern.

Welche Art der Versickerungseinrichtung gewählt wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und mit dem Städtischen Abwasserbetrieb abzustimmen bzw. durch diesen genehmigen zu lassen.

5. Löschwasser und Rettungsweg

Für den Satzungsbereich ist entsprechend der beschriebenen Nutzung gemäß Arbeitsblatt DVGW 405 eine nutzbare Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz vorzuhalten. 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.

6. Wohnbaufläche

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Ergänzungssatzung als „Wohnbaufläche“ dar. Die bestehende Innenbereichssatzung von 1980 erfasst diesen Bereich bisher nicht.

Das Grundstück wird heute durch das bestehende Wohnhaus mit großzügigem Garten geprägt. Die Ergänzung um ein zweites Wohnhaus wird als unbedenklich erachtet.

7. Landschaftsplan, Landschaftsschutz

Die Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 „Eifgenbachtal“ des Rheinisch-Bergischen Kreises. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Nr. 2 wird für den Bereich der Ergänzungssatzung keine Aussagen getroffen. In der Festsetzungskarte ist das Plangebiet ebenso aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes ausgenommen.

Die unmittelbar westlich an die Ergänzungssatzung angrenzenden Flächen, sind dem großflächigen Landschaftsschutzgebiet „Remscheider Bergland und Dhünnhochfläche“ zuzuordnen.

8. Artenschutzprüfung

Mit der Anpassung des Bundesnaturschutzgesetzes an die europarechtlichen Vorgaben durch die Novellierung vom 12.12.2007 und 29.07.2009 sind artenschutzrechtliche Belange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum („Planungsrelevante Arten“) einem Prüfverfahren unterzogen wird.

Die vorliegende Artenschutzprüfung für die Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ ist als Anlage der Begründung beigelegt. Es wurde eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich im Rahmen des Planungsvorhabens keine artenschutzrechtliche Betroffenheit potenziell vorkommender Arten ergibt. Somit kann ein Zutreffen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ ausgeschlossen werden.

Der Fachgutachter hat im Protokoll **seiner Vorprüfung / Stufe I** folgende Frage mit „nein“ beantwortet:

„Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?“

Somit entfällt die vertiefende Prüfung / Stufe II / III.

Folgende Auflage wurde in den Satzungstext eingearbeitet:

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.

Die Artenschutzprüfung der Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ dient in gleicher Weise dem Baugenehmigungsverfahren zur Realisierung der ausgewiesenen Wohnbebauung.

9. Landschaftspflegerischer Begleitplan / ökologischer Ausgleich Öko-Konto Stadt

Die Abgrenzung der Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ umfasst im Wesentlichen den Bereich, der bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist und der ein zweites Baugrundstück ermöglichen soll. Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf die Landschaft und Natur betreffen ausschließlich Biotoptypen mit einer geringen Wertigkeit. Der hierdurch ausgelöste ökologische Ausgleich sollte - wenn möglich - auf den gleichen Grundstücken des betroffenen Eigentümers liegen, um einen optimalen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, doch durch die bestehenden Verhältnisse der westlichen Grundstücksteile und die Grundstücksgröße für den geplanten Neubau muss der ökologische Ausgleich ausschließlich über das Öko-Konto der Stadt abgewickelt werden.

Grundlage:

Die gesetzlichen Grundlagen für die naturhaushaltliche Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Bestandserfassung:

Wichtige Voraussetzung hierfür ist die Bestandserfassung des natürlichen Landschaftsbereiches mit seinen heutigen Gegebenheiten:

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf die Landschaft und Natur betreffen Biotoptypen mit geringer Wertigkeit. Die detaillierte Bewertung und Erfassung ist dem der Begründung als Anlage beigefügten „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ zu entnehmen.

Ökologischer Ausgleich:

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.

10. Wasserschutzgebiet, Quellbereich

Die Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasseraustritte und Vernässungszonen wurden nicht festgestellt.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude und keinen Denkmalbereich.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege 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.

12. Nachrichtliche Darstellungen und einzelne Festsetzungen

Festsetzungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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 (§ 19 (4) BauNVO).

Die Geschossigkeit, Größe und Lage der neuen Wohnbebauung müssen sich so in den Gebäudebestand einfügen, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt. Es sind maximal zwei Einzelhäuser zulässig. Bei dem zweiten geplanten Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen innerhalb des Wohngebäudes zulässig. Eine Riegelbebauung in Form von Reihenhäusern ist unzulässig.

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

Nachrichtliche Darstellungen:

Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die erforderliche private interne Erschließung und die entsprechenden Anschlüsse an die bestehende öffentliche Erschließung

Gestalterische Hinweise und Empfehlungen:

Diese wurden der Begründung in Anlehnung an die Bebauungspläne im Stadtgebiet Wermelskirchens beigefügt, haben jedoch keinen bindenden Charakter.

Um die Ergänzungssatzung so schonend und verträglich wie möglich zu halten und ein Einfügen in das Landschaftsbild des Bergischen Landes zu gewährleisten, sind entsprechende gestalterische Empfehlungen ausgesprochen. Sie sollen sicherstellen, dass örtliche siedlungstypische Gebäudemerkmale auch bei Neuplanungen aufgenommen werden, um sie behutsam in die bestehende Orts- und Landschaftssituation einzufügen.

Die Empfehlungen 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.

13. Auswirkungen der Planung

Das für eine Neubebauung in Frage kommende Grundstück liegt am Ortsrand. Diese Nachverdichtung ist Ziel der Ergänzungssatzung 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.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

15. Kosten

Zur Schaffung von Baurecht für den Bereich der Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ wurde der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme gemäß § 11 (1) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Wermelskirchen am 18.03.2013 beschlossen. Die Unterzeichnung des Vertrages zwischen der Stadt Wermelskirchen und dem Antragsteller erfolgte im April 2014.

Durch die Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ entstehen der Stadt neben den allgemeinen Verwaltungsleistungen in Form der Durchführung des Planverfahrens, keine weiteren Kosten.

Wermelskirchen, den

Eric Weik
Bürgermeister

Anhang zur Begründung -Gestalterische Hinweise und Empfehlungen
-Kriterien zur Infrastruktur

Anlage als Teil der Begründung:

**Artenschutzprüfung und Landschaftspflegerischer Begleitplan
zur Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“**

Auftraggeber: Der Grundstückseigentümer
Auftragnehmer: Landschaftsarchitekt, Dipl. Ing. Herr Sven Berkey
Bearbeitung: April 2014

Anhang zur Begründung

Gestalterische Hinweise und Empfehlungen / Ergänzungssatzung „Grunewald (2)“ in Anlehnung an die Bebauungspläne im Stadtgebiet Wermelskirchens

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

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.

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. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 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

Gärtnerische Gestaltung

Die Schutz und Sicherungsmaßnahmen und die Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich innerhalb der Ergänzungssatzung sind bei der sonstigen Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen.

Umzäunung

Die seitliche und rückwärtige Grundstücksumzäunung darf eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und muss sich durch Farbe (z. B. grün) und/oder Material (z. B. heimische Hölzer) in die Landschaft einfügen. Im Vorgarten darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.

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. Die Pflanzauswahl ist entsprechend der Auflistung dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.