

## Satzung

### **der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid für die Grenzen der Ortslage Wolperath vom 15.9.1997**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 4 Abs. des Maßnahmen-Gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung (SGV NW 2023), hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am 5.12.1996 folgende Satzung zur Festlegung der Grenzen der Ortslage Wolperath beschlossen:

#### **§ 1**

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden entsprechend der Darstellung in der beiliegenden Anlage (Karte) Maßstab 1:1000, die Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.

#### **§ 2**

Auf den einbezogenen Außenbereichsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauBG-MaßnahmenG sind ausschließlich Vorhaben zulässig, die Wohnzwecken dienen.

#### **§ 3**

Für die entsprechend § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG einbezogenen Außenbereichsgrundstücke – als solche im Abgrenzungsplan gekennzeichnet – werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Auf den Grundstücken sind nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO).
2. Höhenlagen und Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)  
Der Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf betragen:
  - Bei ebenen oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken, höchstens 0,30 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes;
  - bei Baugrundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude. Das gilt auch für Eckgrundstücke.

Die jeweilige Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschossfußboden (Rohbau), höchstens 8,00 m betragen.

3. Je 200 m<sup>2</sup> einer jeden Baugrundstücksfläche innerhalb des Satzungsbereiches ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (vergl. beigefügte Pflanzenliste) zu pflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

4. Mindestens 15 % einer jeden Baugrundstücksfläche innerhalb des Satzungsbereiches ist mit Gehölzen (vergl. beigefügte Pflanzenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

In diesem Grundstücksbereich bereits vorhandene Gehölze werden angerechnet.

5. Grundstückszufahrten und Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Art befestigt werden (z.B. breittufiges Pflaster/Schotterrasen/Rasenkammersteine/Rasengittersteine und dgl. - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
6. Die Einzelbäume auf den Grundstücken Gemarkung Wolperath, Flur 11 Nr. 45, 81 und 82 und Gemarkung Wolperath, Flur 13, Nr. 260 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Müssen einzelne Bäume im Zuge der Verwirklichung von Bauvorhaben entfernt werden, ist eine Ersatzpflanzung mit Obstbäumen gleicher oder gleichartiger Sorte vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
7. In einem jeweils höchst zulässigen Abstand von 30 m zur Erschließungsstraße ist auf jedem Baugrundstück zur freien Landschaft hin eine freiwachsende Hecke 3-reihig – vergl. beigefügte Pflanzenliste) herzustellen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Der Pflanzabstand darf in der Reihe höchstens 1,50 m betragen.
8. Bei allen Bauarbeiten, insbesondere bei Erdarbeiten im Wurzelbereich von Bäumen, sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 durchzuführen.
9. Die Anpflanzungen sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die erstmalige Benutzung der baulichen Anlage folgt.

#### **§ 4**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid in Kraft.



## **Erweiterung der Satzung für die Grenzen der Ortslage Wolperath Vom 18.06.2008**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid in seiner Sitzung am 02.04.2008 nachstehende Erweiterung der Satzung für die Grenzen der Ortslage Wolperath beschlossen:

### **Erweiterung der Abgrenzungssatzung Wolperath im nördlichen Bereich der Pfarrer-Stauf-Straße**

#### **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

##### **A. Textliche Festsetzungen**

Die Textlichen Festsetzungen treffen nur Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung, zur Höhenlage und zu landschaftspflegerischen Maßnahmen. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen nach § 34 BauGB i.V.m mit § 15 BauNVO.

##### **Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für die in der Planurkunde festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in der Planurkunde festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) liegen im Wasserschutzgebiet der Wahnbachtalsperre, Schutzzone II A. Die verbotenen Handlungen und die genehmigungspflichtigen Tatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

##### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Auf den Grundstücken sind nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoß zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO). Die jeweilige Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschoßfußboden (Rohbau), höchstens 8,00 m betragen. Höhenlagen und Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB). Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Rohbau) darf betragen:

- bei ebenen oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken, höchstens 0,30 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes;
- bei Baugrundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude. Dies gilt auch für Eckgrundstücke.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für die in der Planurkunde mit der Umgrenzung „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehenen privaten Grünflächen wird als Entwicklungsziel eine artenreiche, extensiv genutzte oder gepflegte Obstwiese festgesetzt. Für die Nutzung oder Pflege der Wiese sind folgende Auflagen zu beachten:

- ganzjähriger Verzicht auf Ausbringung jeglicher Düngemittel
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Verzicht auf Pflegeumbruch
- zwei Grünlandschnitte pro Jahr, Schnittzeitpunkte ab 15.06. und ab 01.08.
- ggf. ein zusätzlicher Pflegeschnitt im Herbst
- Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen) nur vor dem 01.04.

Alternativ zur Mahd ist eine extensive Beweidung (z.B. mit Schafen oder Rindern) möglich. Eine Beweidung mit Pferden ist nicht erlaubt. Der erste Weidegang soll nicht vor Mitte Mai, der zweite nicht vor Mitte Juli stattfinden. Eine Kombination aus Mahd und Vor- bzw. Nach-Beweidung ist möglich.

### **Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

An den in der Planurkunde festgesetzten Standorten (Anpflanzen von Bäumen) auf der privaten Grünfläche sind standortgerechte Obstbäume (insgesamt 30 Stück) in regionaltypischen Sorten oder als Wildobst (z.B. Vogelkirsche, Wildbirne) als Hochstamm zu pflanzen. Abweichungen von den in der Planurkunde festgesetzten Standorten um bis zu 10 m sind zulässig.

## **B. Hinweise**

### **Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre**

Die in der Planurkunde festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes liegen im Wasserschutzgebiet der Wahnbachtalsperre, Schutzzone II A. Die verbotenen Handlungen und die genehmigungspflichtigen Tatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Ein von der Gemeinde in Auftrag gegebenes hydrogeologisches Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Falle einer dezentralen Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit langen Einstauzeiten und mit einem häufigen Überlaufen der Versickerungsanlagen zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf geplante Gebäude können nicht ausgeschlossen werden. Aus gutachterlicher Sicht sind daher die Voraussetzungen für eine vollständige schadlose Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf den Grundstücken nicht gegeben. Zur Weiterführung des Verfahrens wird den Eigentümern der neu entstehenden Bauflächen an der Pfarrer-Stauf-Straße deshalb die vorübergehende Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den an der Pfarrer-Stauf-Straße vorhandenen Wegeseitengraben erlaubt. Diese Erlaubnis gilt nur so lange, bis ein Endausbau der Pfarrer-Stauf-Straße erfolgt. Zufahrten und Stellplätze müssen wegen der Lage im Wasserschutzgebiet wasserundurchlässig befestigt und an den Kanal angeschlossen werden.

### **Beitragspflicht bei Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen**

Durch einen Endausbau der Straße fällt der Wegeseitengraben weg, was einen Regenwasserkanal zur Folge hat. Der dadurch entstehenden Anschluss und Benutzungszwang zieht eine Beitragspflicht aller im Bereich des Endausbaus liegenden Grundstücke an der Pfarrer-Stauf-Straße mit sich.

**Haftungsausschluss im 30 m-Streifen zum Wald**

Von dem/den Eigentümer/n der in einem 30 m Streifen zum nördlich angrenzenden Wald gelegenen Grundstücke ist/sind vor Baugenehmigung eine Haftungsfreistellung im Grundbuch eintragen zu lassen.

**Erdbebenzone 0**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der neuen Veröffentlichung „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland“. Soweit notwendig sind aus der DIN 4149 resultierende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

**Ausbau des Telekommunikationsnetzes**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Bebauung so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, der Deutschen Telekom schriftlich angezeigt werden. Die Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass derzeit in diesem Bereich keine Telekommunikationsleitungen vorhanden sind.

