

# Satzung

## der Stadt Leichlingen über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Hölverscheid“

Der Rat der Stadt Leichlingen (Rheinland) hat in seiner Sitzung am 14.02.2008 aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW), des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung über die Klarstellungs- und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hölverscheid beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt im Bereich Hölverscheid, Flur 10, Gemarkung Witzhelden.  
Die Begrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan (Anlage A zu § 1 Abs. 1) im Maßstab 1:2500, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.
- (2) Der Geltungsbereich setzt sich zusammen aus
1. dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungsbereich) und
  2. den Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB, die als Ergänzungsbereiche Nr. 1, 2 und 3 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.  
Die Ausgleichsflächen zum Ergänzungsbereich 3 sind im Ausschnittsplan im Maßstab 1:1000 (Anlage B zu § 1 Abs. 2 Nr. 2) besonders gekennzeichnet.  
Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.  
Für Vorhaben auf den bei Erlass der Satzung noch unbebauten Grundstücken nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 sind die in den §§ 3 und 4 aufgeführten Festsetzungen zu beachten.

### § 3 Festsetzungen für die Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins festgesetzt.
- Vorhaben sind nur in einer Baureihe in Bezug zur jeweils zugehörigen Erschließungsstraße zulässig. Bei dem Ergänzungsbereich 2 ist als Bezug die nördlich am Grundstück verlaufende Straße maßgebend.
- Für die Ergänzungsbereiche 1 und 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35, für den Ergänzungsbereich 3 auf 0,25 festgesetzt. Die Festgesetzte GRZ darf für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.
- Im Ergänzungsbereich 1 wird angrenzend an die bebaubare Ergänzungsfläche ein Streifen in einer Breite von ca. 25 m als private Grünfläche festgesetzt (siehe Einschrieb im Plan Anlage A zur Satzung).

Hinweise:

### **Kampfmittelbeseitigung**

Im unmittelbaren Bereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### **Bodendenkmäler**

Nach den Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG NW sind bei Auftreten archeologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 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.

### **Grundwasserverhältnisse / Niederschlagswasserbeseitigung**

Das beplante Gebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser – staunasse und grundnasse Böden („hydromorphe Böden“)- und zwar im Bereich von schwach staunassen Böden oder mit kf-Werten

$< 5 \times 10^{-6} \text{ms}^{-1}$ . Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich, welches im Ergebnis die Feststellung der Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit des Bodens zu beinhalten hat. Des Weiteren sollte ermittelt werden, inwieweit Kellerausbauten zugelassen werden können bzw. wie sie ggf. gegenüber dauerhaft oder nur zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und weiter versiegelter Flächen im Sinne des § 51a Landeswassergesetz ist auf den Grundstücken zu Versickern.

Sollte ein hydrogeologisches Gutachten ergeben, dass der Boden im Einzelfall nicht sickerfähig ist, so kann das dazu führen, dass ein Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

### **Wasserschutzgebiet**

Die Ortschaft Hölverscheid liegt im Wasserschutzgebiet für das Einzugsgebiet der Sengbachtalsperre. Betroffen sind die Wasserschutzzonen II und III (s. Anlage 1 der Begründung). Im Rahmen einer Baugenehmigung ist von den Bauherren jeweils ein Befreiungsantrag von den Festsetzungen der Wasserschutzverordnung bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu stellen.

## **§ 4 Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB**

### **Ergänzungsbereich 1**

Die folgenden Festsetzungen sind getroffen worden aufgrund des landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros für Umwelt- u. Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Erwin Quinders vom Januar 2006, überarbeitet September 2007.

- Für den Ergänzungsbereich 1 ist der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der externen Fläche, die nachfolgend definiert wird, zu erbringen.  
Diese Ausgleichsfläche ist den im Bereich der Ergänzungsfläche neu zu schaffenden Baugrundstücken Gemarkung Witzhelden, Flur 10, Flurstücke 107 und 26 sowie Teile aus 108 zugeordnet.

### Externe Ausgleichsfläche:

Zum Ergänzungsbereich 1 der Satzung gehört die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Witzhelden, Flur 11, Teilbereich des Flurstückes 6.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag auszuführen. Die Ausgleichsfläche ist Bestandteil der Satzung.

Lageplan: Siehe Anlage C zu § 4. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

Die folgenden Festsetzungen sind getroffen worden aufgrund des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu den Ergänzungsbereichen 2 und 3 der Fa. Ecoda Umweltgutachten GbR vom 29.11.2005, überarbeitet 20. September 2007:

### **Ergänzungsbereich 2**

- Für den Ergänzungsbereich 2 ist der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der externen Fläche, die nachfolgend definiert wird, zu erbringen.  
Diese Ausgleichsfläche ist dem im Bereich der Ergänzungsfläche neu zu schaffenden Baugrundstück Gemarkung Witzhelden, Flur 10, Flurstück 130 zugeordnet.

### Externe Ausgleichsfläche:

Zum Ergänzungsbereich 2 der Satzung gehört die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Witzhelden, Flur 11, Teilbereich des Flurstückes 6.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag auszuführen. Die Ausgleichsfläche ist Bestandteil der Satzung.

Lageplan: Siehe Anlage D zu § 4. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

- Das Flurstück 131 wird als Ausgleichsfläche für die Grundstücke Gemarkung Witzhelden, Flur 10, Flurstücke 37 und 38 im Ergänzungsbereich 3 festgesetzt.
- Bei Abgang der Bepflanzung ist aus den anliegenden Gehölzarten (lt. Abbildung 5.1), nach Absprache mit dem Landschaftsplaner, eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### **Ergänzungsbereich 3**

- Zum Ergänzungsbereich 3 wird als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ein in der Anlage B zu § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung besonders gekennzeichnete Pflanzstreifen in einer Breite von 4 m entlang der südlichen Grenze der einbezogenen Grundstücke Gemarkung Witzhelden, Flur 10, Flurstücke 133, 36, 37 und 38 festgesetzt. Diese Ausgleichsflächen sind jeweils den vorgenannten Grundstücken zugeordnet.  
Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 131 im Ergänzungsbereich 2 wird als zusätzliche Maßnahme für die Flurstücke 37 und 38 festgesetzt.
- Im Falle der Bebauung der Ergänzungsfläche ist auf den zum Ausgleich festgesetzten Grundstücksteilen ein naturnaher Heckengehölzstreifen (lt. dem Pflanzschema Abbildung 5.1 des Fachbeitrages) sowie auf dem Flurstück 131 eine naturnahe Gehölzgruppe (lt. dem Pflanzschema Abbildung 5.2 des Fachbeitrages) anzupflanzen und zu erhalten.

Bei den Anpflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht (§ 42 und 43) zu beachten.

- Bei Abgang der Bepflanzung ist aus den anliegenden Gehölzarten (lt. Abbildung 5.1 und Abbildung 5.2), nach Absprache mit dem Landschaftsplaner, eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### **Ergänzungsbereiche 1 - 3**

- Befestigungen der Grundstücksflächen wie Stellplätze, Terrassen, Zufahrten sind mit Wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Die landschaftspflegerischen Fachbeiträge sind in ihrer Gesamtheit Anlage zur Begründung dieser Satzung.

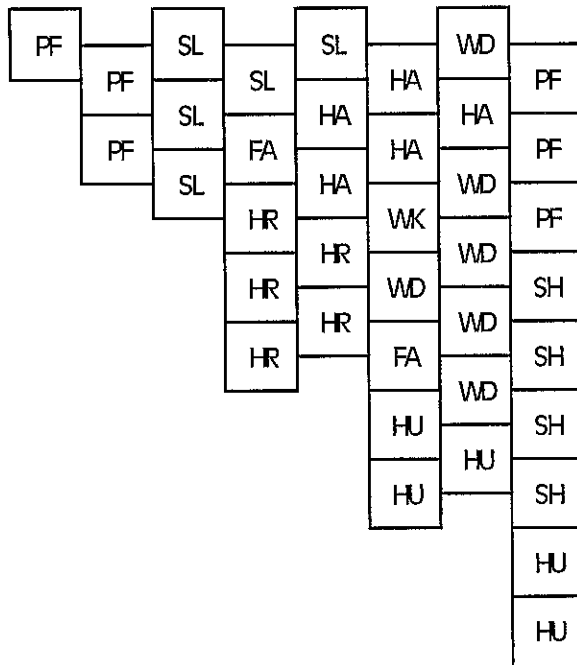
Pflanzschema zur Anpflanzung einer Heckenpflanzung – Breite 4 m  
 für den Ergänzungsbereich 3  
Abbildung 5.1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

SL		HA
	SL	
SL		HA
	HB	
SL		HR
	HB	
WD		WD
	HR	
WD		WD
	HR	
HU		WD
	WK	
HU		SH
	SL	
HU		HU
	HA	
HA		HU
	HA	
HU		SH
	HA	
SL		HA
	HB	
FA		HA
	PF	
WD		PF
	FA	
WD		SH
	FA	
WD		HR
	HB	
SL		FA
	WD	
SL		SL
	WD	
HA		SL
	WD	
HU		SH
	WK	
HU		PF
	PF	

Pflanzbedarf für 20 m		
WD	Weißdorn	11
SL	Schlehe	10
HA	Hasel	9
HU	Hundsrose	8
HB	Hainbuche	4
HR	Hartriegel	4
SH	Schwarzer Holunder	4
FA	Feldahorn	4
PF	Pfaffenhütchen	4
WK	Wild-Kirsche	2
<b>Summe</b>		<b>60</b>

**Pflanzschema zur Anpflanzung einer Gebüschstruktur auf dem Flurstück 131 für den Ergänzungsbereich 3**

**Abbildung 5.2** des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages



Pflanzbedarf Gebüsch		
WD	Weißdorn	6
PF	Pfaffen- hütchen	6
SL	Schlehe	5
HA	Hasel	5
HU	Hundsrose	5
HR	Hartriegel	5
SH	Schwarzer Holunder	4
FA	Feldahorn	2
WK	Wild-Kirsche	1
<b>Summe</b>		<b>39</b>

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Leichlingen, den **17.03.2008**

Der Bürgermeister

(Müller)




**Anlage A zu § 1 Abs. 1  
der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
für den Ortsteil Hölverscheid**

Ergänzungsbereich 2  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(siehe Ausschnitt M. 1:1000)

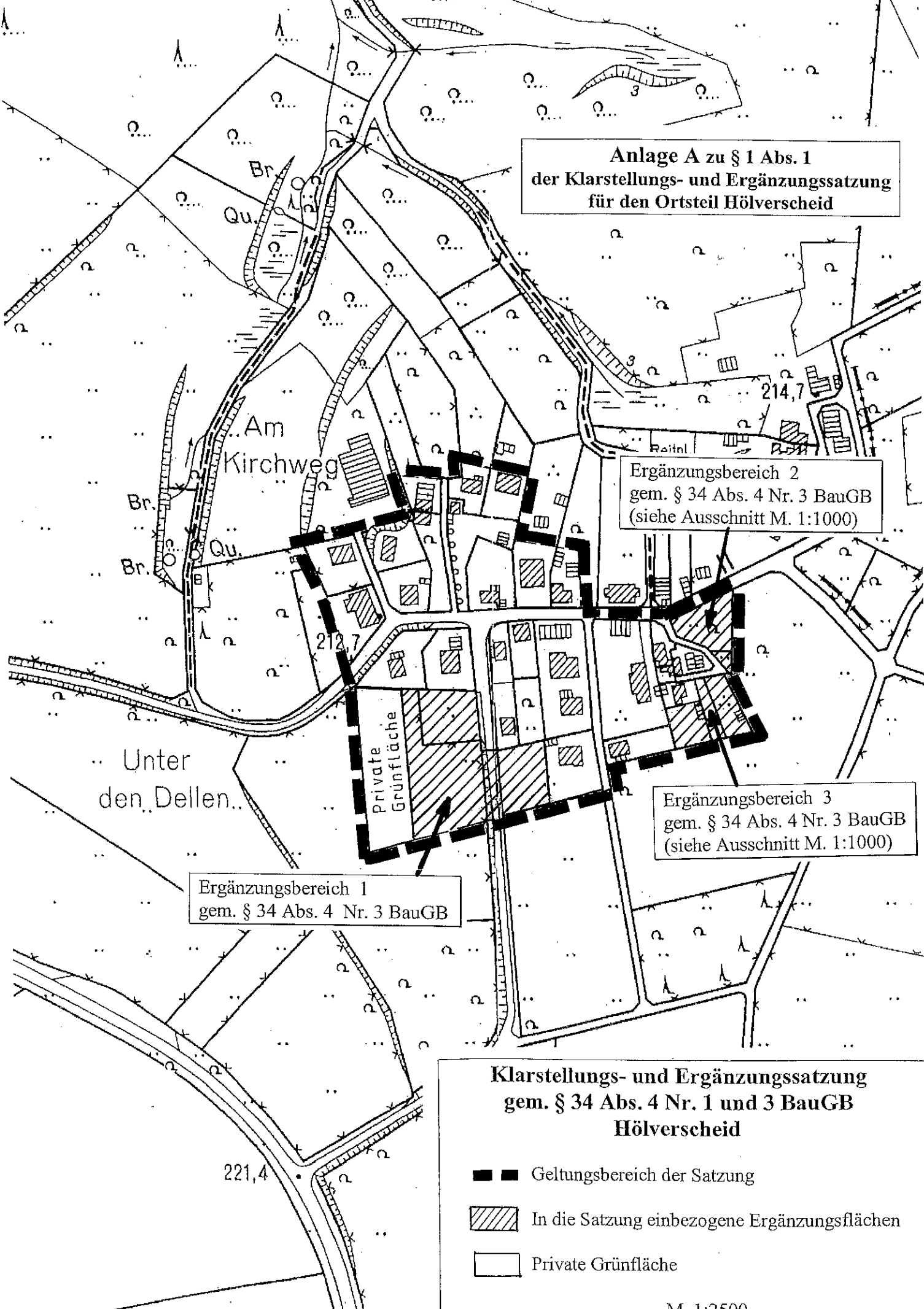
Ergänzungsbereich 3  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(siehe Ausschnitt M. 1:1000)

Ergänzungsbereich 1  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

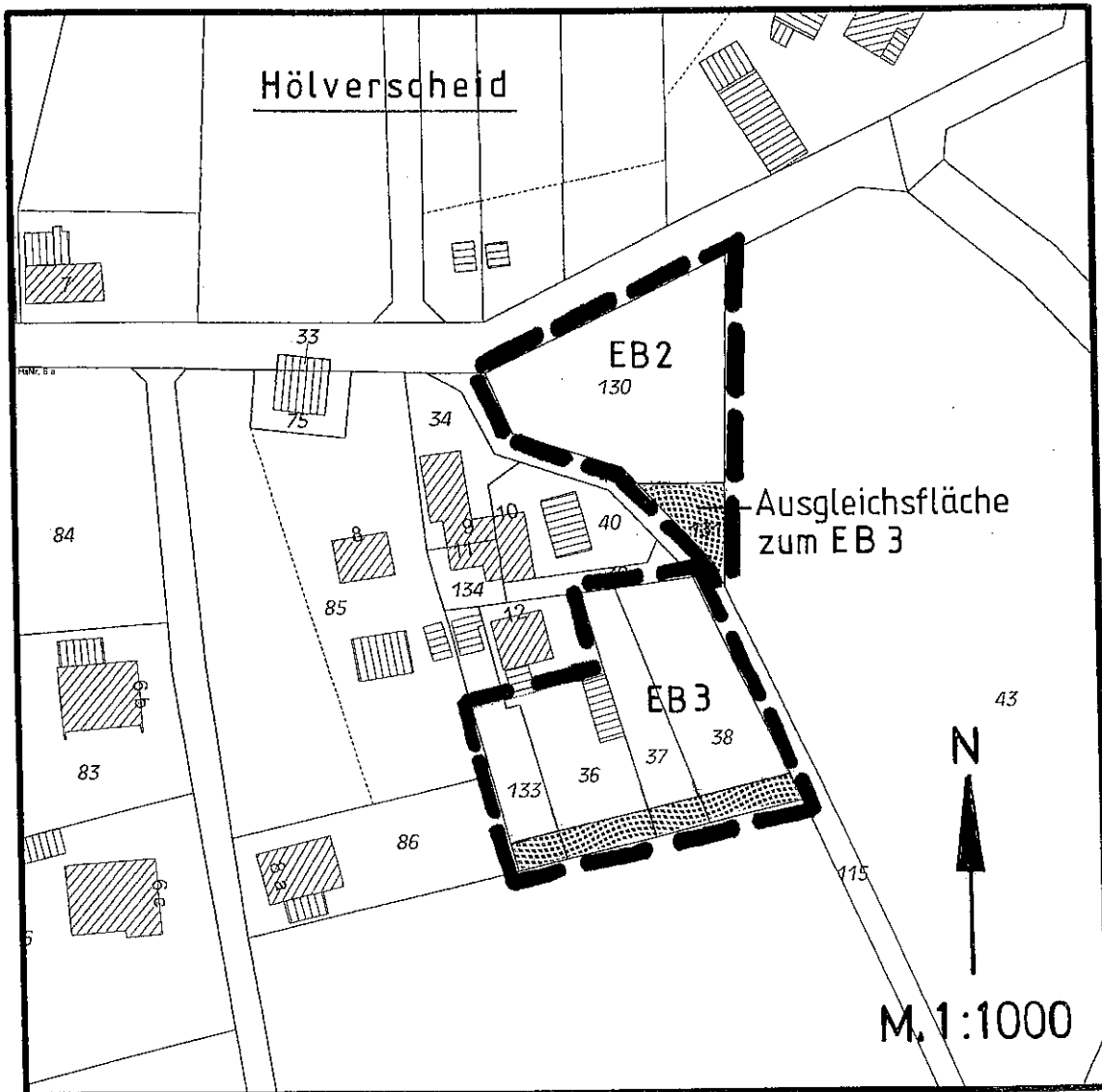
**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB  
Hölverscheid**



-  Geltungsbereich der Satzung
-  In die Satzung einbezogene Ergänzungsflächen
-  Private Grünfläche

M. 1:2500



**Anlage B** zu § 1 Abs. 2 Nr. 2  
der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung  
für den Ortsteil Hölverscheid  
- Ausschnitt -



-  Umgrenzung der in die Satzung einbezogenen Ergänzungs- und Ausgleichsflächen
-  Ausgleichsflächen – Gehölzpflanzung auf dem Flurstück 131 sowie Pflanzstreifen 4 m Breite auf den Flurstücken 133, 36, 37 und 38



# ANHANG - EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

auf dem Grundstück Gemarkung Witzhelden  
Flur 11, Teilbereich aus Flurstück 6

Unterm Jungholz

Am  
Kirchweg

GEHÖLZPFLANZUNG AUS BÄUMEN  
II. ORDNUNG UND STRÄUCHERN

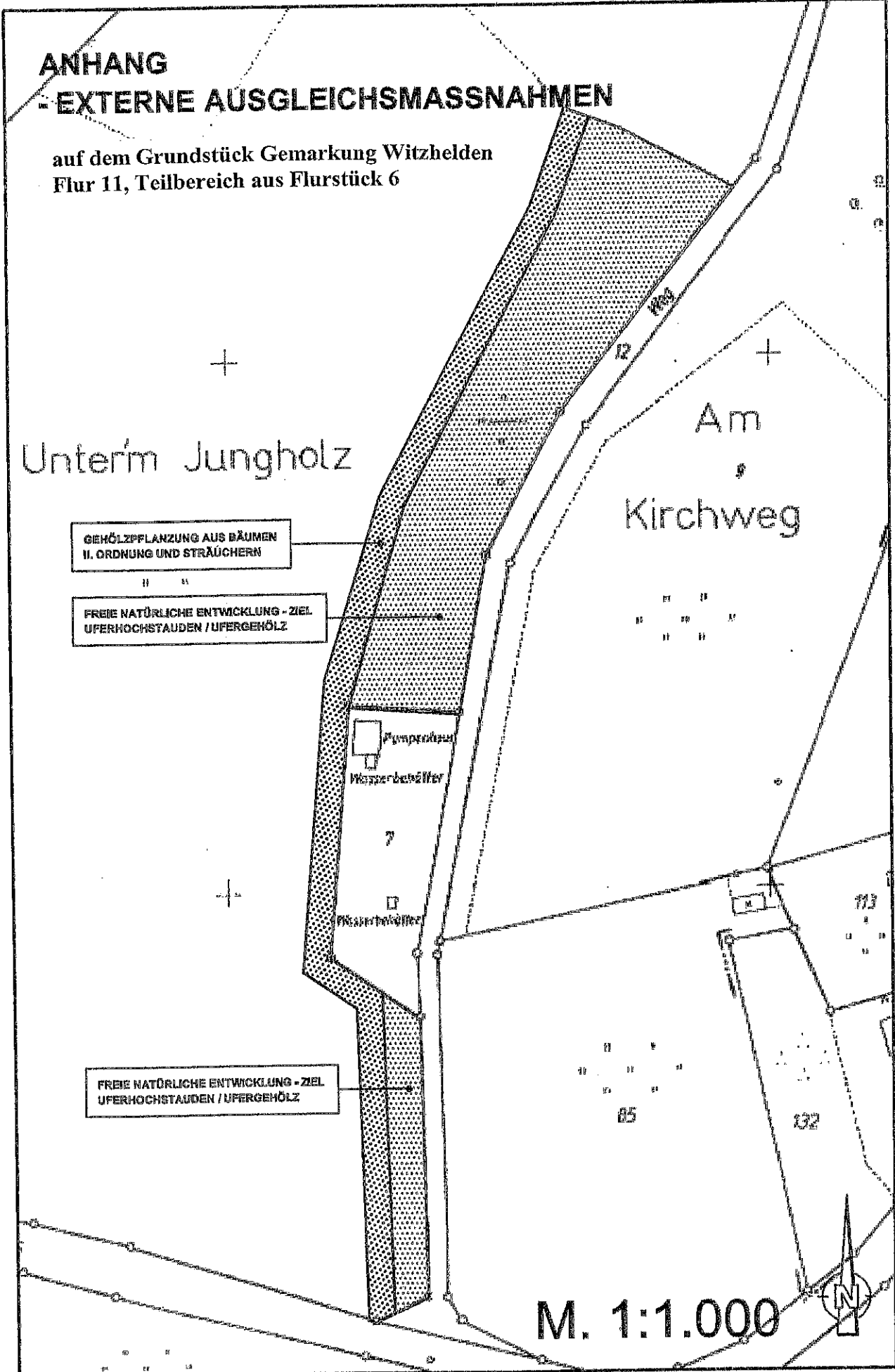
FREIE NATÜRLICHE ENTWICKLUNG - ZIEL  
UFERHOCHSTAUDEN / UFERGEHÖLZ

FREIE NATÜRLICHE ENTWICKLUNG - ZIEL  
UFERHOCHSTAUDEN / UFERGEHÖLZ

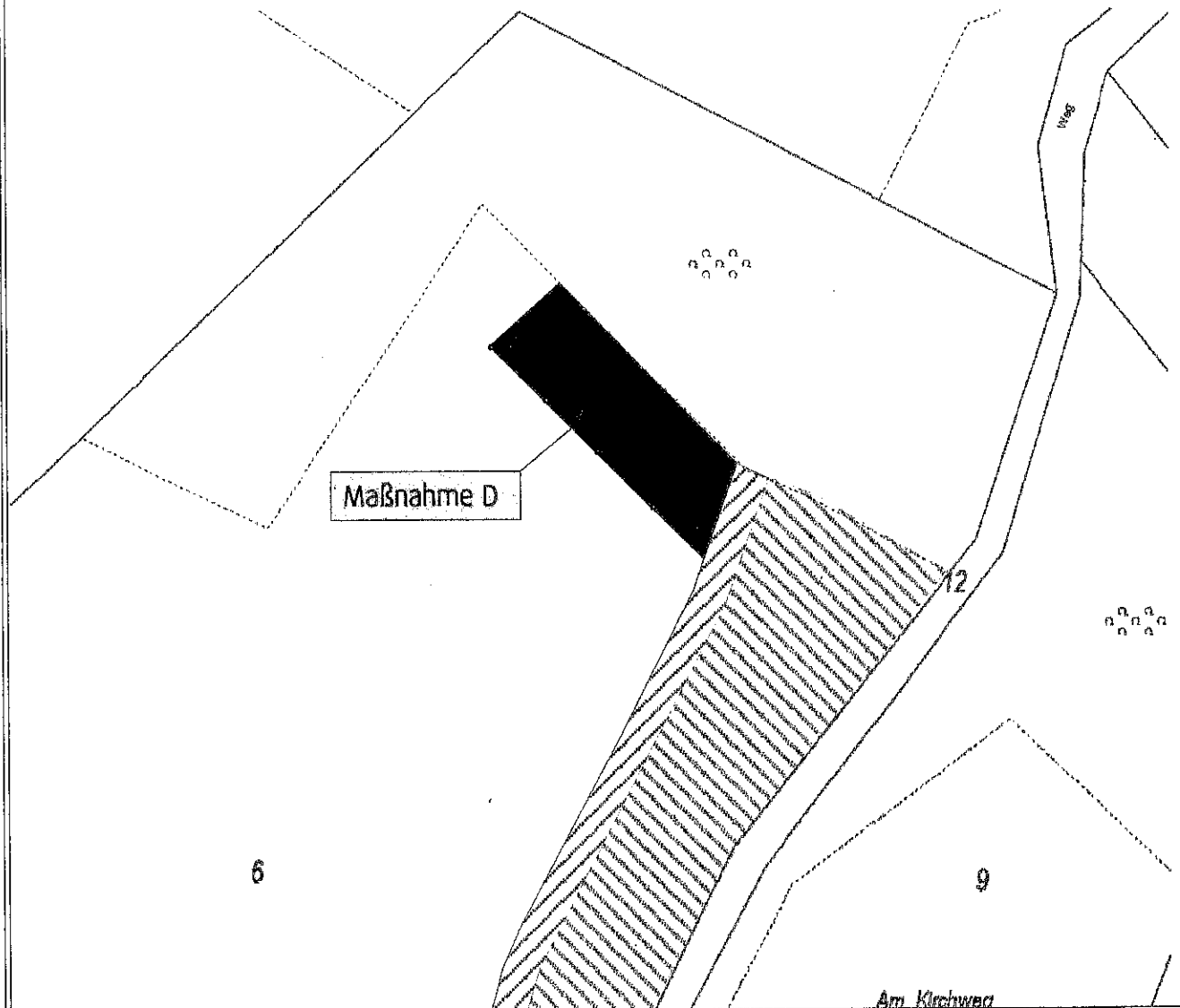
Wasserbehälter

Wasserbehälter

M. 1:1.000





Anlage D zu § 4  
Ergänzungsbereich 2




● **Legende**

Maßnahme D auf dem Flurstück 6,  
Flur 11, Gemarkung Witzhelden

 Entwicklung eines naturnahen Waldrandes

 Setzen von Eichenspätlingen

Maßnahme für den Ergänzungsbereich 1  
(nach QUINDERS)

 Gehölzpflanzung aus Bäumen II. Ordnung  
und Sträuchern

 freie natürliche Entwicklung

● **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

zu den Ergänzungsbereichen 2 und 3  
im Ortsteil "Hölverscheid",  
Stadt Leichlingen, Rheinisch-Bergischer Kreis

Auftraggeber: A. & M. Stein und andere

● **Karte 5.2**

Darstellung der Maßnahme D zur Kompensation  
für das Flurstück 130 im EB2

● bearbeiteter Ausschnitt der Flurkarte

Bearbeiter: Dr. Frank Bergen, 19.09.2007

0 10 50 m

Maßstab 1 : 1.000

