

**Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben  
innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB i.V.m.  
§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG  
für den Ortsteil Römershagen**

Aufgrund der

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV. NW 2023) in der z.zt. gültigen Fassung,
- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) in der z.zt. gültigen Fassung i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBI. I S. 622), und der
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) in der z.zt. gültigen Fassung,

hat der Rat der Gemeinde Wenden in seiner Sitzung am *1. Sept. 1997* folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die in der Übersichtskarte Römershagen, M 1:5000, gekennzeichneten Grundstücke.
2. Die Übersichtskarte Römershagen, M 1:5000, ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Zulässigkeit von Vorhaben**

1. Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Römershagen werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen entsprechend der Darstellung in der Übersichtskarte Römershagen, M 1:5000, festgelegt.
2. Die in der Übersichtskarte Römershagen, M 1:5000, besonders gekennzeichneten Flächen werden gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG zur Aufrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
3. Ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ist zulässig, Wenn es nach § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zulässig ist und den Festsetzungen gem. § 3 und § 4 dieser Satzung nicht widerspricht.

§ 3

Festsetzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB  
i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Im Bereich der gem. § 2 Abs. 2 dieser Satzung gekennzeichneten Flächen sind nur Wohnzwecken dienende Vorhaben (Wohngebäude) zulässig.
2. Die Bebauung der Grundstücke hat im gesamten Geltungsbereich der Satzung in einer offenen Bauweise zu erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung darf eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 bei einer zweigeschossigen Bauweise nicht überschreiten.
3. Je Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Bei den im Geltungsbereich der Satzung liegenden Bauvorhaben ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück möglichst zu versickern.
5. Im Geltungsbereich dieser Satzung soll der vorhandene Bestand an einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen einschließlich Obstgehölzen sowohl auf öffentlichen als auch privaten Grundstücken möglichst erhalten bleiben. Bäume, Hecken und Sträucher sollen nur nach einer intensiven, sachgerechten Abwägung entfernt werden.

Für die in der Übersichtskarte Römershagen M 1:5000 gekennzeichneten Aufrundungsflächen gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG gilt:

Je angefangene 700 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind ein Baum und 5 Sträucher entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Der Übergang zum Außenbereich ist mit einer Hecke gem. nachfolgender Sortenauswahl abzugrenzen.

Für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits bebauten Grundstücke gilt:

Werden durch Baumaßnahmen (zusätzliche Neubauten, Umbauten, Anbauten) mehr als 50 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche zusätzlich versiegelt, sind je angefangene 700 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Baum und 5 Sträucher entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Dabei ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern mitzurechnen, sofern die Anforderungen der nachfolgenden Pflanzliste erfüllt sind.

Die nachfolgende Artenauswahl für Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern ist für die festgesetzten Mindestanpflanzungen bindend. Für darüber hinausgehende Anpflanzun-

gen auf den Baugrundstücken dient diese Artenauswahl als Anregung.

#### Baumarten

Arten	Pflanzenmindestgröße
Feldahorn ACER CAMPESTRE	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Pitzahorn ACER PLATANOIDES	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Bergahorn ACER PSEUDOPLATANUS	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Kastanie AESCULUS HIPPOCASTANUM	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 8-10 cm,
Vogelkirsche PRUNUS AVIUM	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Stieleiche QUERCUS ROBUR	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Traubeneiche QUERCUS PETRAEA	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 10-12 cm
Winterlinde TILIA CORDATA	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Hainbuche CARPINUS BETULUS	3xv., o.B., Hochstamm StU. 14-16 cm
Birne PYRUS COMMANIS	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 16-18 cm

Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche  
Größe: Hochstamm, StU 8-10 cm

#### Geschnittene Hecken

Pflanzdichte: einreihig

Pflanzenabstand: max. 0,50 m

Arten	Pflanzenmindestgröße
Hainbuche CARPINUS BETULUS	2xv., o.B., 60-100 cm
Rotbuche FAGUS SILVATICA	2xv., o.B., 60-100 cm
Feldahorn ACER CAMPESTRE	2xv., o.B., 60-100 cm

Kornelkirsche CORNUS MAS	2xv., o.B., 60-100 cm
Liguster LIGUSTRUM VULGARE	2xv., o.B., 60-100 cm
Weißdorn CRATAEGUS MONOGYNA	2xv., o.B., 60-100 cm

Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher

Pflanzdichte: einreihig

Pflanzabstand: max. 1,50 m

Arten	Pflanzenmindestgröße
Felsenbirne AMELANCHIER LAMARCKII	2xv., o.B., 60-100 cm
Johannisbeere RIBES-nigrum L., -rubrum agg., -alpinum L.	2xv., o.B., 60-100 cm
Strauchmispel COTONEASTER	2xv., o.B., 60-100 cm
Kornelkirsche CORNUS MAS	2xv., o.B., 60-100 cm
Hartriegel CORNUS-ARTEN	2xv., o.B., 60-100 cm
Liguster LIGUSTRUM-ARTEN	2xv., o.B., 60-100 cm
Weißdorn CRATAEGUS MONOGYNA	2xv., o.B., 60-100 cm
Hundsrose ROSA CANINA	2xv., o.B., 60-100 cm
Holunder SAMBUCUS NIGRA	2xv., o.B., 60-100 cm
Hasel CORYLUS AVELLANA	2xv., o.B., 60-100 cm
Heckenkirsche LONICERA-SORTEN	2xv., o.B., 60-100 cm
Wilde Rose ROSA-SORTEN	2xv., o.B., 60-100 cm
Schneeball VIBURNUM-SORTEN	2xv., o.B., 60-100 cm
Vogelbeere SORBUS AUCUPARIA	2xv., o.B., 60-100 cm

Der Koniferenanteil auf den Grundstücken ist auf maximal 20 % zu beschränken.

#### § 4

##### Denkmäler, Bodendenkmäler

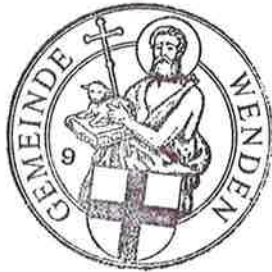
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Denkmalbehörde, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/12 61) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Eingang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

#### § 5

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

i.V.  
-----  
(Bürgermeister)



-----  
(Schriftführer)