

Bürgerversammlung

85. Änderung des Flächennutzungsplans &
Bebauungsplan Nr. 406 „Stadthalle“

Guten Abend!

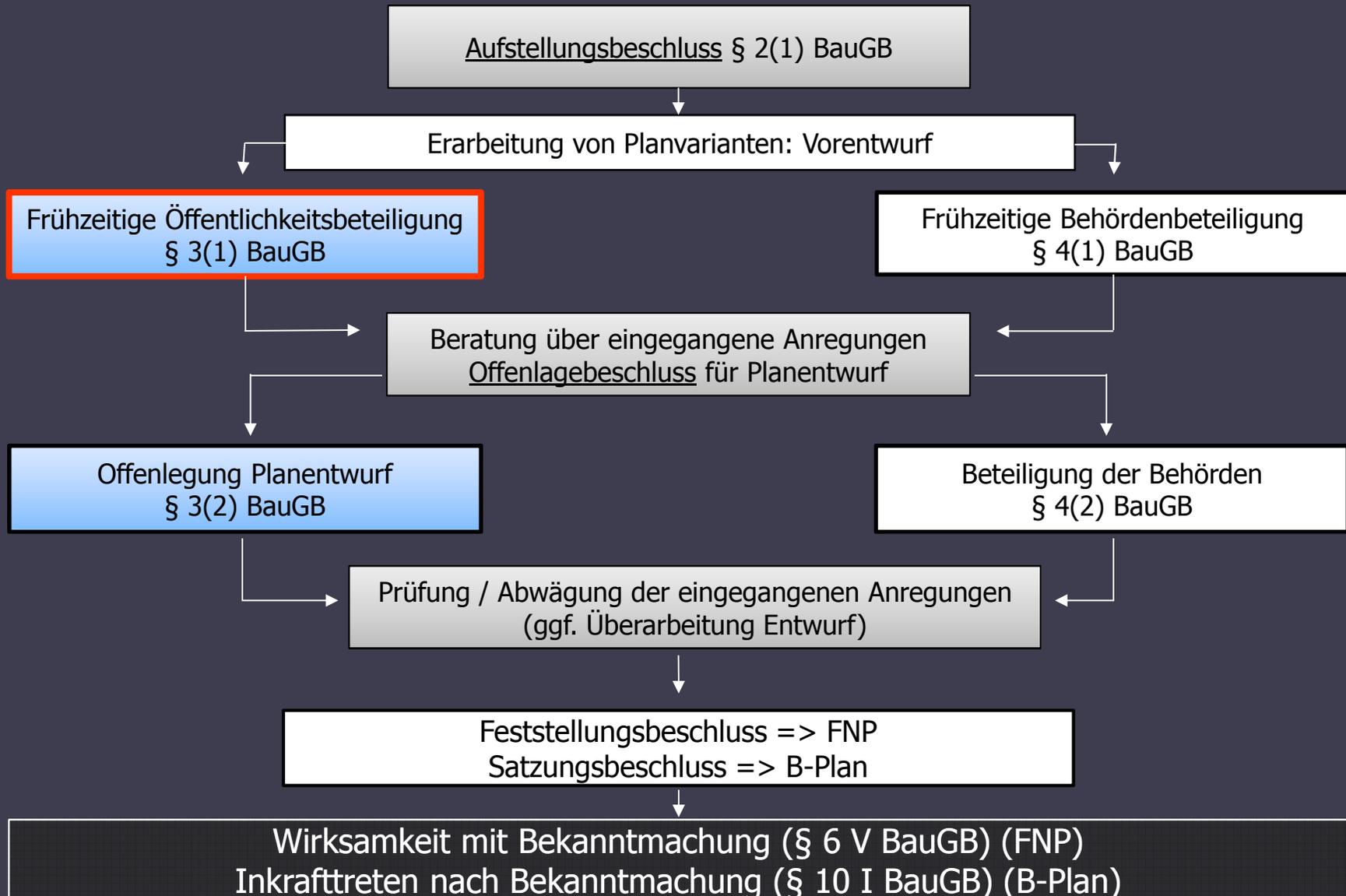


Was erwartet Sie heute Abend?



- Einführung
- Bauleitplanung – was ist das und warum überhaupt?
- Vorstellung der Planung
- Wie geht es weiter?
- Vorstellung der Hochbauplanung
- Diskussion und Fragen

Ablauf des Bauleitplanverfahrens

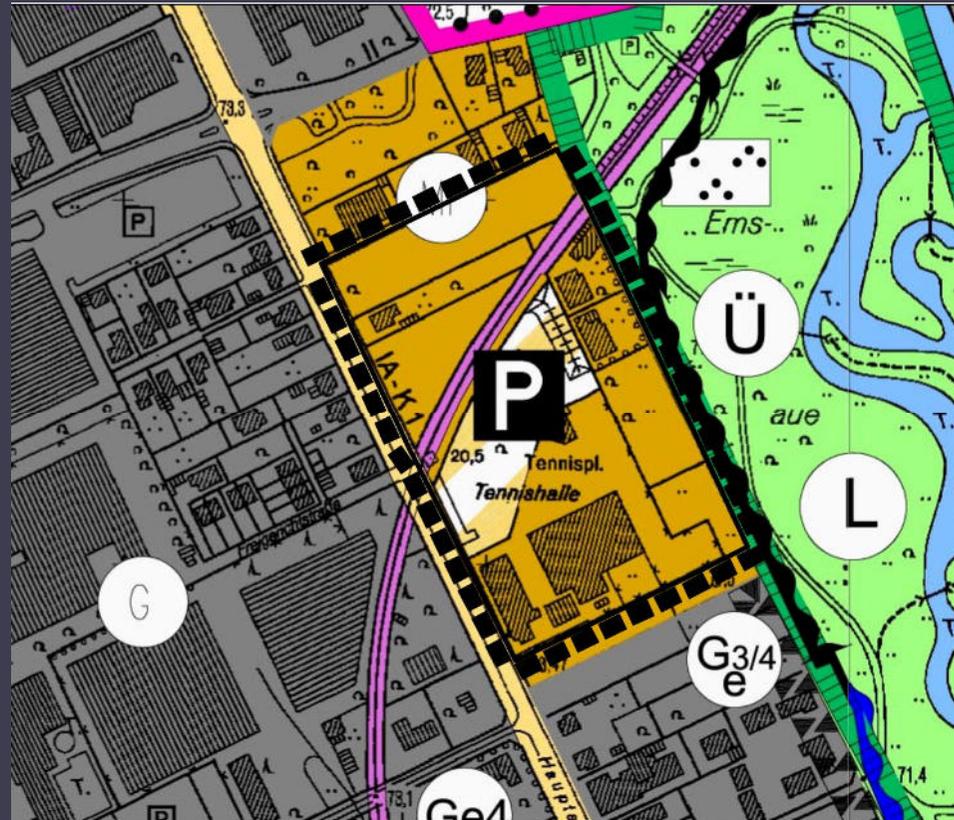


Flächennutzungsplan?



- Plan zur Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet und Grundlage für alle Bebauungspläne
- Auf Realisierung und Realisierbarkeit angelegt
- Er ist i.d.R. nur behördenverbindlich und besitzt allgemein keine Rechtsnormqualität

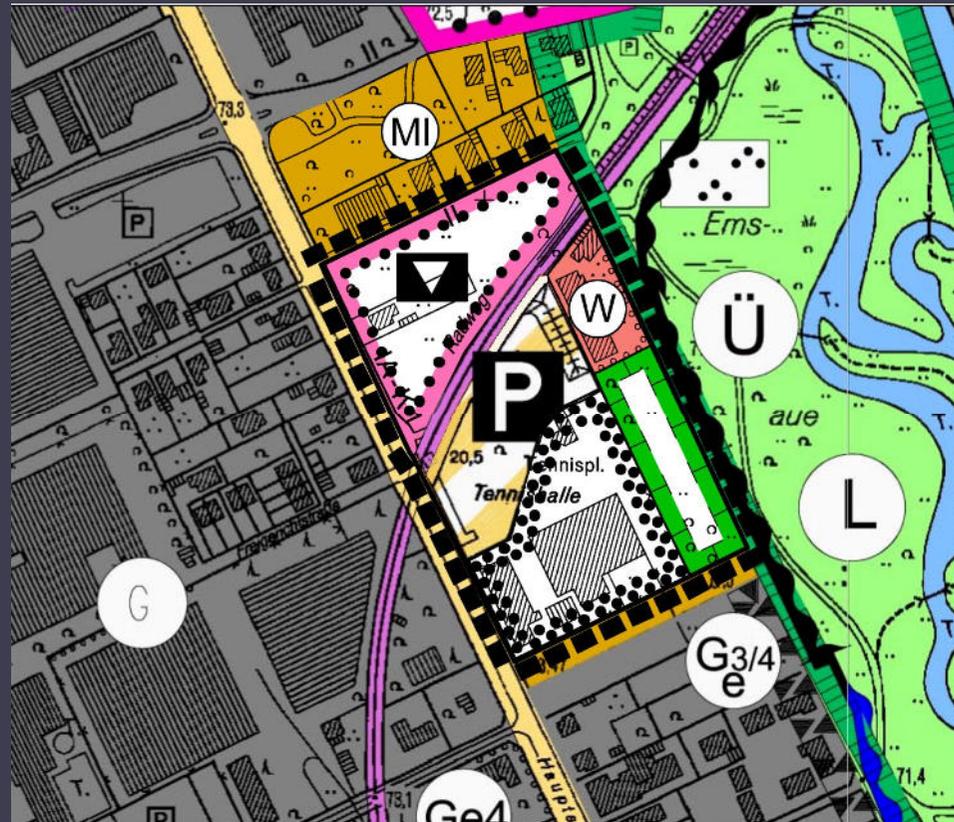
Flächennutzungsplan



FNP - Bestand

-  Mischgebiet
-  Wohnbaufläche
-  Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Stadhalle“
-  Fläche für Spiel- und Sportanlagen
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“
-  Bahnanlagen

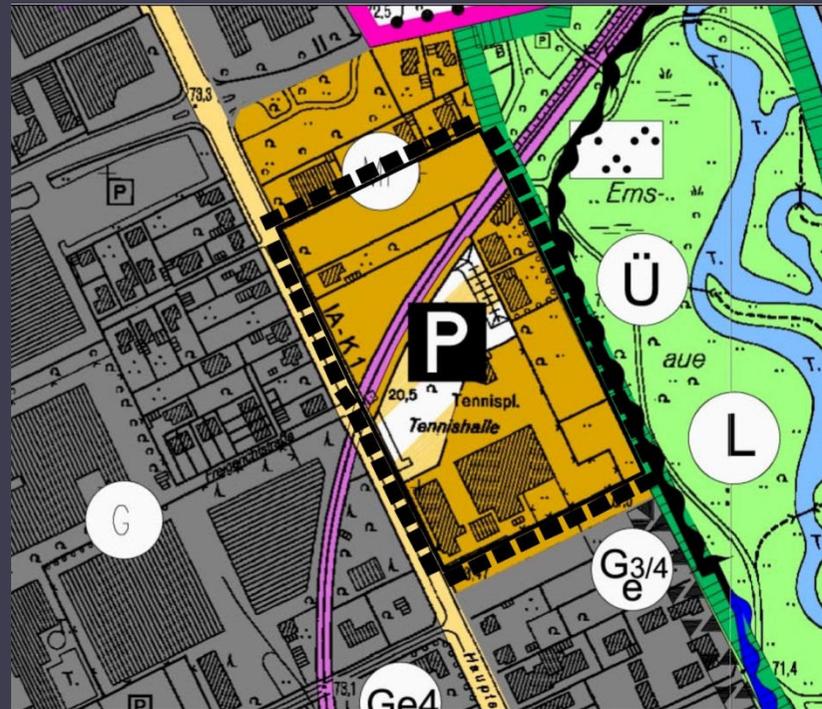
Flächennutzungsplan



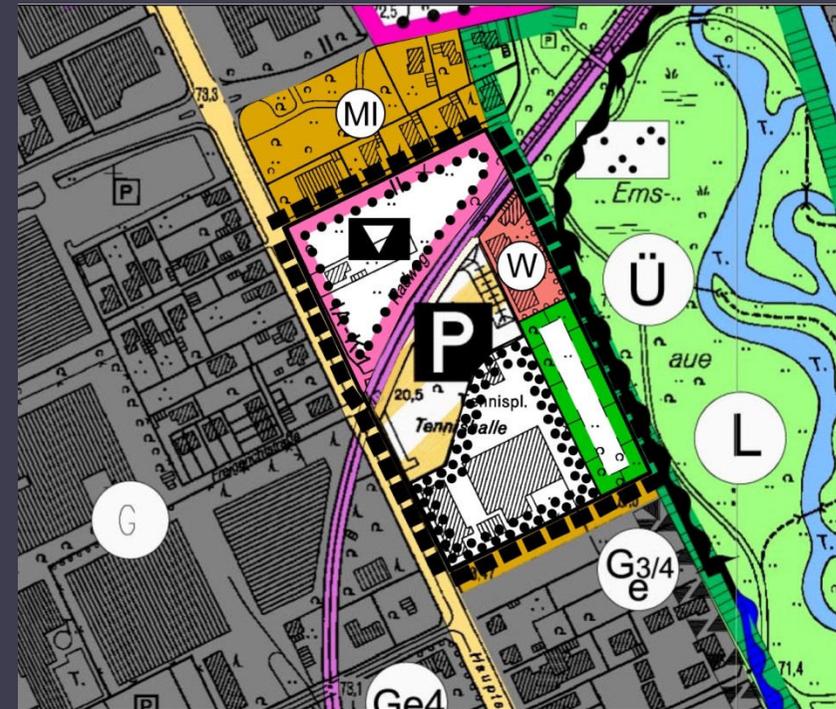
FNP – Planung
85. Änderung

-  Mischgebiet
-  Wohnbaufläche
-  Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Stadthalle“
-  Fläche für Spiel- und Sportanlagen
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“
-  Bahnanlagen

Flächennutzungsplan



FNP - Bestand



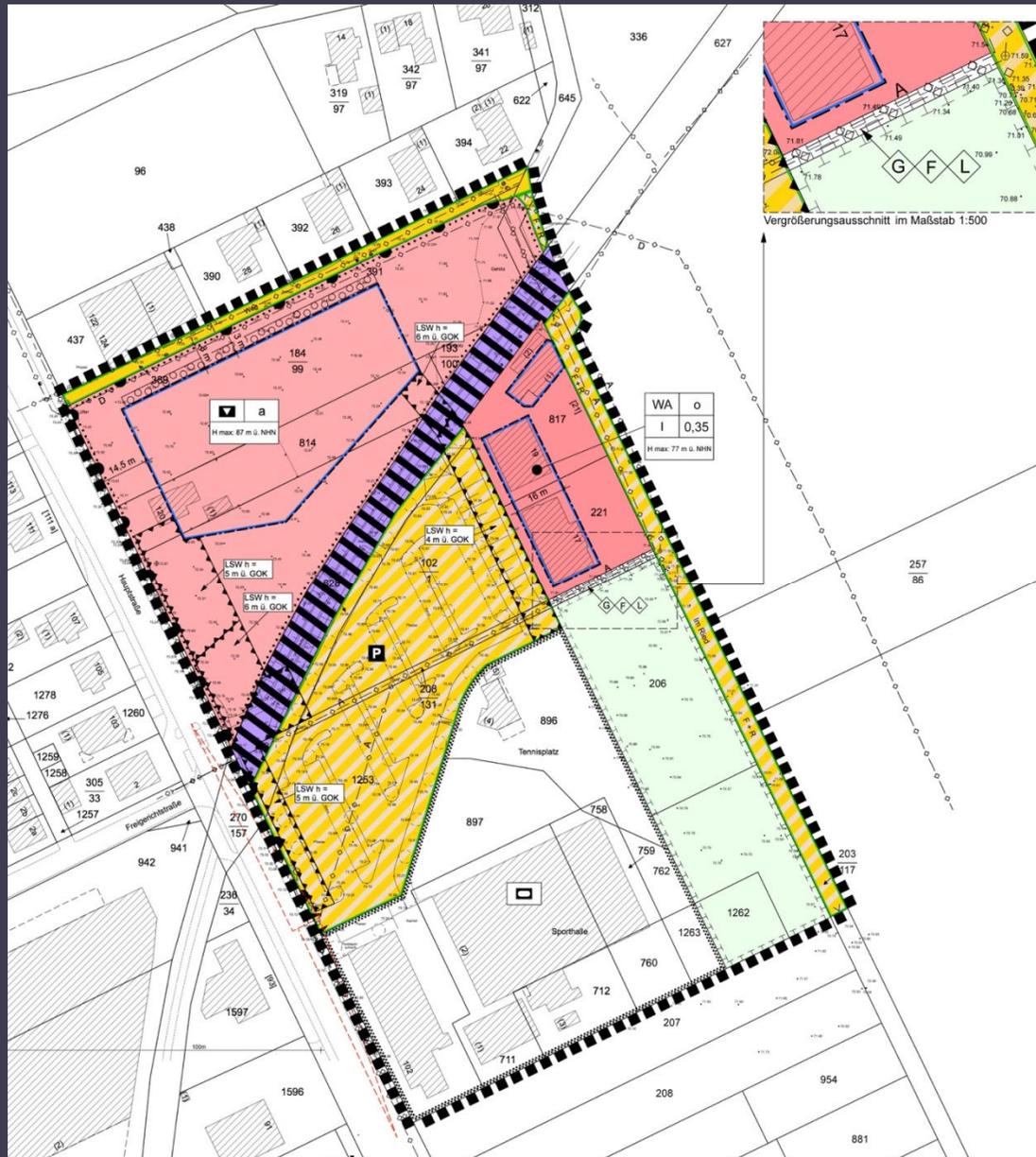
FNP - Planung 85. Änderung

-  Mischgebiet
-  Wohnbaufläche
-  Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Stadthalle“
-  Fläche für Spiel- und Sportanlagen
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“
-  Bahnanlagen

Bebauungsplan?

- Hat Rechtsnormcharakter und gilt unmittelbar gegenüber jedermann
- Aufstellung im Rahmen der Planungshoheit der Kommune
- Konkretisiert die vorgegebene Bodennutzung des Flächennutzungsplanes
 - Bestimmt Art und Maßes der baulichen Nutzung
 - Trifft Aussagen über die bebaubare Grundstücksfläche
 - Bestimmt, welche Flächen z.B. der Verkehrsnutzung vorbehalten sind

Bebauungsplan Nr. 406



Bebauungsplan Nr. 406
„Stadthalle“

Bebauungsplan Nr. 406



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu 0,45 zulässig.

Bebauungsplan Nr. 406



3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In den Bereichen in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon können Terrassen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einzuhalten.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft dienen dem Schutz, der Pflege und dem Erhalt der vorhandenen seggen- und binsenreichen Nasswiese (geschütztes Biotop GB 4115050).

6. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Für die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gilt:

Je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einer ausreichend großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

7. Versickerung und Retention von Niederschlagswasser (gem. § 9 (4) i.V.m. § 51 a LWG NW)

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut oder befestigt werden, ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem jeweiligen privaten Grundstück zurückzuhalten und über flache Mulden bzw. über ein Regenrückhaltebecken zu versickern bzw. hieraus abzuleiten.

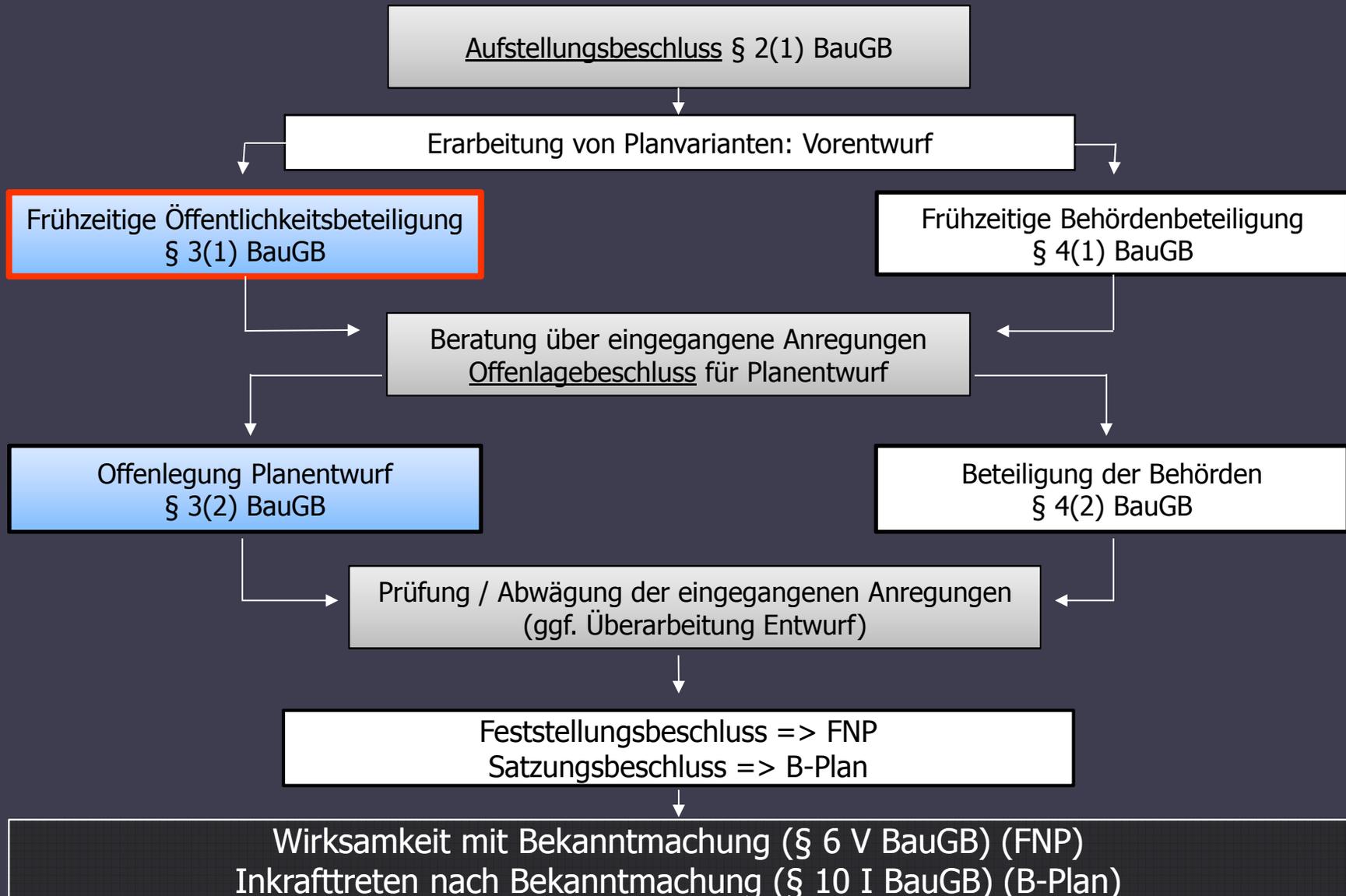
Bebauungsplan Nr. 406



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. 86 BauO NRW

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenflächen mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken einzufrieden. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. Zufahrten dürfen insgesamt eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

Ablauf des Bauleitplanverfahrens



Wie geht es weiter?



- Gelegenheit zur Stellungnahme bis 13.07.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
 - Anregungen und Bedenken können von jedem Bürger abgegeben werden
- anschließend Beratung der Anregungen von Bürgern und Behörden im Planungsausschuss
- Offenlage geplant für Herbst 2016
 - Anregungen und Bedenken können von jedem Bürger abgegeben werden
- Satzungsbeschluss, Bekanntmachung und Rechtskraft des Bebauungsplans
und Feststellungsbeschluss, Genehmigung BezReg. und Bekanntmachung der FNP-Änderung