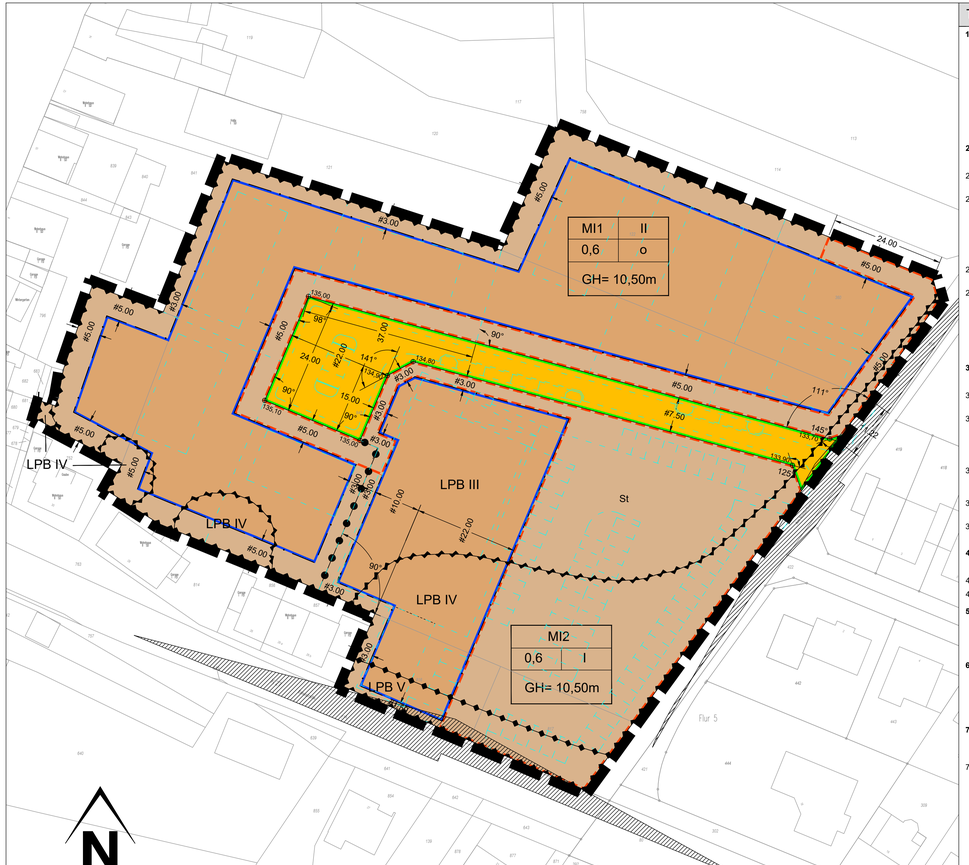
GEMEINDE LANGERWEHE

Bebauungsplan Nr. C 13 "Nahversorgung Schlich"
-Ortslage Schlich- - Entwurf -



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die nachfolgenden Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhalle, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes, Swingerclubs sowie Nachtbars)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.

2.2 Bezugshöhe für die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der jeweils höchste Punkt der Verkehrsfläche an der Grenze des zu bebauenden Grundstücks. Bei Grundstücken, die über die im Bebauungsplan zeichnerisch als „Straßenverkehrsfläche" festgesetzten Flächen erschlossen werden, ist der jeweils höchste Punkt der Verkehrsfläche durch Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln. Für die Ermittlung des jeweils höchsten Punktes ist jeweils diejenige Verkehrsfläche heranzuziehen, die zur Erschließung des Grundstücks dient.

2.3 Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neu modellierte Gelände nachzuweisen. (vgl. Gestalterische Festsetzungen Nr. 5)

2.4 Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solar- und Photovoltaiknutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Im Mischgebiet MI1 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen" zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter in den „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen" ausgeschlossen.

3.3 Im Mischgebiet MI2 sind Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen" zulässig.

3.4 Außerhalb der Vorgartenflächen und der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 12,00 m² Grundfläche zulässig.

3.5 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Im Mischgebiet MI1 sind je Wohngebäude höchstens 9 Wohnungen zulässig.

4.2 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

5. Flächen für den sozialen Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Mischgebiet MI1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB 20 % der Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La gemäß Anlage 4 (Tag) und Anlage 5 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

R'w,ges = La - KRAumart

Dabei ist

KRAumart	= 35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
KRAumart	= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
La		der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)
Mindestens einzuhalten sind:		
R'w	= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

7.2 Eine Befreiung von den Festsetzungen unter Nr. 7.1 ist möglich, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren über eine qualifizierte Schallimmissionsprognose der Nachweis erbracht wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche aufgrund einer Veränderung von Geräuschquellen oder durch andere Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Baukörpergestaltung

1.1 Bei Doppelhäusern, Reihenend- und Reihenmittelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dacheneigung einzuhalten.

1.2 Doppelhäuser, Reihenend- und Reihenmittelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Dachgestaltung

2.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 35° - 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°- 20° zulässig.

2.2 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

3. Dachaufbauten

3.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten darf 50% der Traufenlänge entsprechend 50% der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.

3.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen von Aufbauten freizuhalten. Der Dachbereich zwischen First und einem dazu horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m ist von Dachgauben und Zwerchhäusern freizuhalten.

3.3 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

4. Vorgartenflächen

4.1 40 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen. Als Vorgartenfläche gilt diejenige Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze und deren gedachten seitlichen Verlängerungen. Stellplätze mit wassergebundener Decke gelten nicht als begrünte Fläche.

4.2 Einfriedungen in den Vorgartenflächen sind nur in Form von lebenden Hecken gemäß Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

4.3 Stein-, Kies- oder Pflasterflächen sind in den Vorgartenflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m sowie Anlagen, die gemäß A 6.1 zulässig sind.

4.4 Sind innerhalb der Vorgartenflächen Standorte für Abfallbehälter vorgesehen, so sind diese einzuhausen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

5. Geländeveränderungen

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Baukörper ausgleichen.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen „Sichtdreiecke" sind Einfriedungen, Bepflanzungen oder andere Anlagen, die zu Sichtbehinderungen führen können, unzulässig

Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Langerwehe zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die erste Wohnung innerhalb eines Einzelhauses zwei Stellplätze nachzuweisen. Sollte eine weitere Wohnung im Gebäude realisiert werden, sind je nach Wohnungsgröße ein bis zwei zusätzliche Stellplätze herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung bis 75 m² ist 1 weiterer Stellplatz herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung ab einer Wohnungsgröße von 75 m² sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen. Bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 700 m² ist 1 Stellplatz je 20 bis 30 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² ist 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen.

3. Artenschutzmaßnahmen

3.1. Maßnahme V1 - Geschützte Brutvogelarten

Im Rahmen von Baufeldfreistellungen und der Einrichtung von Zuwegungen kann es zur Entfernung von Gehölzen und/oder Gebüschen sowie zur Abtragung von Bodenvegetation kommen. Auch die Entfernung von liegenden Bretterhaufen bzw. den Resten der ehemaligen Weidenzäunung ist im Rahmen der Baufeldeinrichtung zu erwarten. Um der Zerstörung bebrüteter Nester sowie dem Verlust von Eiern und / oder Jungvögeln wildlebender, europäischer Vogelarten vorzubeugen, sind solche Strukturen außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Diese Maßnahme gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen, wie z.B. Kranstellflächen o.Ä. sowie den Abbruchbeginn der Stallungen, Schuppen und sonstigen Gebäude.

Sollte die Einhaltung der angegebenen Zeitbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, ist vor der Entfernung der beschriebenen Strukturen eine Kontrolle eben jener Strukturen durch eine fachlich geschulte Fachkraft erneut festgestellt und bescheinigt werden.

Bei Feststellung einer aktiven Brut ist das Bruthabitat bis zum Abschluss der Brutpflege zu schonen. Nach Abschluss der Brutpflege muss die Unbedenklichkeit der Entfernung des Nests durch eine fachlich geschulte Fachkraft erneut festgestellt und bescheinigt werden.

3.2 Maßnahme V2 - Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Wintergärten oder Lärmschutzwände), die mit durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um (Klein-)Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind fachliche Empfehlungen zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und bei Bedarf mit einer Experteneinschätzung abzusichern, sowie ggf. mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

3.3 Maßnahme M1 - Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen, wohnbaulichen Anlagen sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der späteren Nutzung der geplanten Wohnbebauung (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf geschützte Wildtiere zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohnanlagen und anhängiger Infrastruktur Wert zu legen.

Hinweise

3.4 Maßnahme M2 - Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung:

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie assoziierter Anlagen (z.B. der Straßenanbindung) gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel gewählt werden, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und somit auf potentielle Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltungen und der Möglichkeit die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen weiter befördert werden.

3.5 Maßnahme CEF1 - Ersatz von Fledermausquartieren

Zum Ersatz potentieller Fledermaus Zwischenquartiere sind insgesamt 10 Stück künstliche Fledermaus Spaltenquartiere ortsnah zu montieren und dauerhaft zu erhalten. Da Fledermäuse zahlreiche Zwischenquartiere nutzen, kann der Verlust temporär auch durch das Umland kompensiert werden - es kann daher auch eine Montage in Verbindung mit der neu zu errichtenden Bausubstanz erfolgen (sog. Unterputz- oder Einbausysteme).

3.6 Maßnahme CEF2 - Lehmpfützen für Mehlschwalben

Zum Erhalt der Mehlschwalbenpopulation im Wirkraum der Maßnahme sind sog. Schwalbenpfützen anzulegen.

4. Faktor-X-Bauweise

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird empfohlen, alle baulichen Anlagen in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Das Ziel der Faktor-X-Bauweise besteht in der Reduzierung des Energie- und Rohstoffverbrauchs im gesamten Lebenszyklus baulicher Anlagen. Weitergehende Informationen können über die Internetseite der Faktor-X-Agentur abgerufen werden (www.indeland.de/bewegen/faktor-x).

5. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungs-planes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Berghfeld". Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Berghfeld" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Planvorhabens kein Bergbau stattgefunden. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

6. Erlaubnisfelder Erdwärme

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungs-planes befindet sich über dem erteilten Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler" sowie über dem erteilten Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler". Inhaber der Erlaubnis „Weisweiler" RWE Power Aktiengesellschaft in Köln und Essen, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln und Inhaber der Erlaubnis „Aachen-Weisweiler" ist die Frauenhafer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München, Hansastraße 27c in 80686 München.

7. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insofern ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dabei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Internet zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Zur Baufreiragung der Überprüfung auf Kampfmittel, ist ein Antrag durch den/die Grundstückseigentümer zu stellen.

9. Flurnahe Grundwasserstände

Innerhalb des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

10. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „T" (Flache Sedimentdecken und Übergangszonen). Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1 /NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsstelle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

11. Eingriffe in den Boden

Bei Eingriffen in den Boden im Zuge der Baumaßnahme ist verstärkt auf Auffälligkeiten (auffällige Art und Zusammensetzung des Aushubmaterials, auffällige Verfärbungen oder Gerüche des Aushubmaterials etc.) zu achten, die auf das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen hindeuten können. Sollten solche Auffälligkeiten festgestellt werden, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (Tel.02421 / 22-1066221) unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

12. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = 10,50m — Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

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

St — Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

135,00 — Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (z.B. 135,00 m über NHN)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Sichtdreiecke

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346)

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

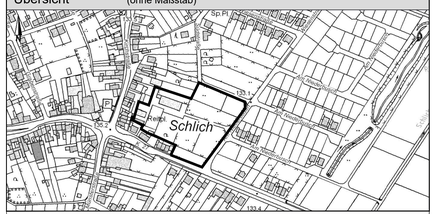
5	Gebäude	5,00	Längenmaß
FD	Flachdach	#5.00	Parallelmaß
II	Anzahl der Vollgeschosse	90°	Winkelmaß
		1625	Flurstücksnummer

Flurkarte

Flurstücksgrenze

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)


Schlich
Schlich
Schlich