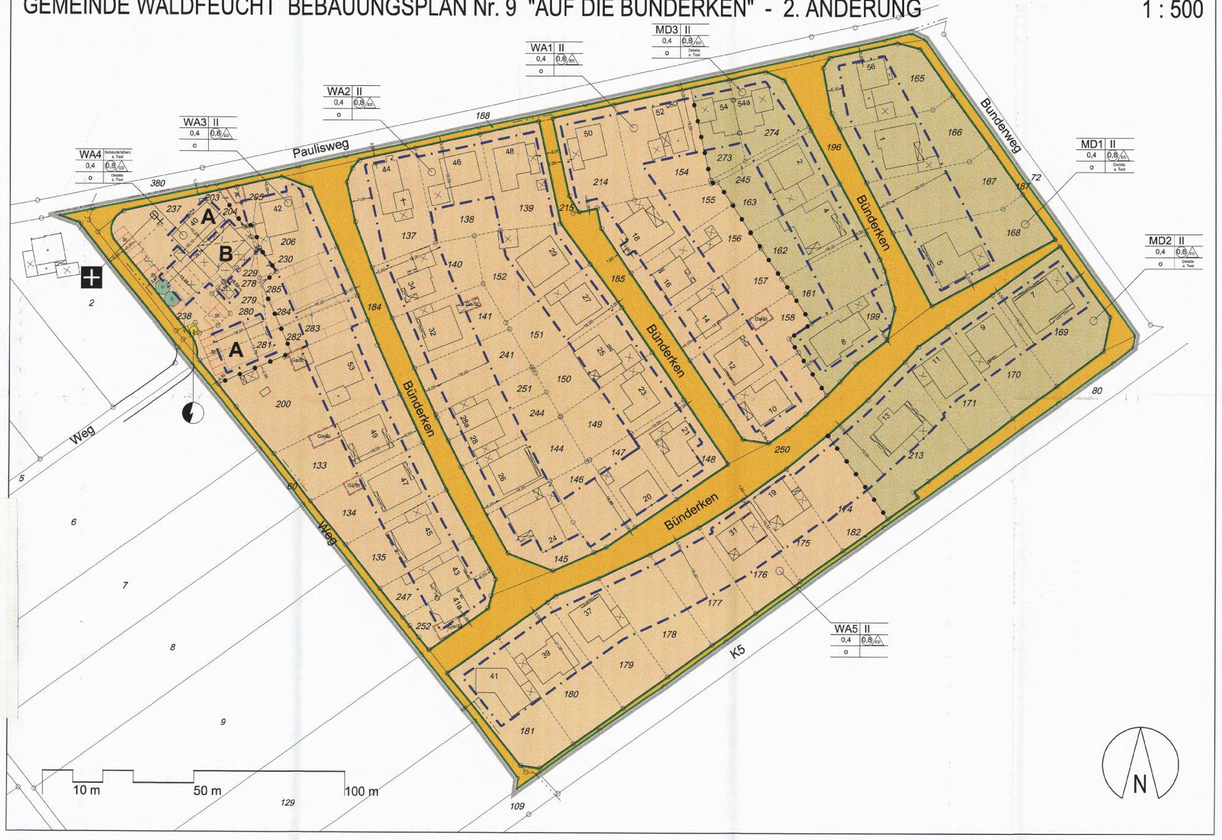
GEMEINDE WALDFEUCHT BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 "AUF DIE BÜNDERKEN" - 2. ÄNDERUNG

1 : 500



Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MD – Dorfgebiete

Mass der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl (Beispiel)
- 0,8 – Geschossflächenzahl (Beispiel)
- A – Bauzone (s. planungsrechtliche Festsetzungen)
- B – Bauzone (s. planungsrechtliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- o – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Einzelbäumen (verschieblich)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GaSt – Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen (s. textliche Festsetzungen)
- St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Wegekreuz
- Baukörper Bestand
- Baukörper Planung
- 35V+rs

Zeichenerklärung der Katastergrundlage

- Flurgrenze
- Messpunkt
- 170 – Flurstücknummer Bestand (Beispiel)
- Parzellengrenzen Bestand
- Parzellengrenzen Planung
- Unterirdischer Baukörper
- Grenze der Flurstücke
- Wirtschaftsgebäude
- Überdachung
- Durchfahrt
- Anbau

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

1.1 WA-Gebiete (§ 4 BauNVO)

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:
Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4, Gartenbaubetriebe,
Nr. 5, Tankstellen

1.2 MD-Gebiete

Durch einen örtlich benachbarten Vollgeschoßrücksprung ist von einer Erdgeschoßebene für einen Teil des Flurgebietes auszugehen. Daher sind die Übergangszone der örtlichen Teil des Flurgebietes als MD-Gebiet ausgewiesen (Gebiete MD1, MD2 und MD3).

Von den gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

Nr.4, Betriebe zu Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Nr. 6, sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 8, Gartenbaubetriebe,
Nr. 9, Tankstellen

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

2.1 Bauzonen und Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberbauten Grundflächenzahl des Gebietes WA 4 werden in eine „Bauzone A" und eine „Bauzone B" unterschieden. Die Bauzone A" ist gegenüber der Bauzone B durch eine durchgehende Baulinie (s. Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2.3).

Die Oberkanten der Dachflächen sind einheitlich zu gestalten.

Die Dachneigungen sind einheitlich in den Farben Anthrazit, Braun- bzw. Rottönen zu wählen.

Grellfarbige Metalleindeckungen bzw. Eindeckungen aus Asbestzement oder Kunststoff sind nicht zulässig.

2.2 Nebenanlagen

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. BauNVO als Garten-Hütten, Gewächshäuser u.ä. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie ein Volumen von 30 m³ nicht überschreiten.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für die Eingrenze ist eine maximale Fußbodenhöhe von 0,70 m zulässig. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bei gegenüber der Festlegung der Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück grenzt.

Abgrabungen sind unzulässig.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen oder Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in einer Anzahl von maximal zwei je Baugrundstück zulässig. Darüberhinaus ist ihre allgemeine Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die hintere Begrenzung von Garagen und Carports darf nicht weiter als 3,00 m von der rückwärtigen Baugrenze entfernt liegen, sofern nicht gesonderte Ausweisungen für Stellplätze und Garagenflächen vorgesehen sind. Vor Garagen (exklusive Garage und öffentlichem Straßenraum) ist auf dem zugehörenden Grundstück eine mindestens 5,00 m tiefe Stellfläche vorzusehen.

5. Grünflächen, Bepflanzungen

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

6. Wasserhaushalt

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist bei Neubauten nach § 51a LWG, nach auf den Grundstücken in geeigneten Flächen vorzunehmen (Muldenrigolen, Rohrrigolen) zu versickern oder zu verrieseln.

Die wasserrechtlichen, geotechnologischen Voraussetzungen gemäß §51 a LWG, für eine betriebssichere Versickerung über Rigolen, bzw. kombinierte Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen, sind in den Baugenehmigungsbescheiden durch detaillierte Erkundungen nachgewiesen.

Gemäß dem Geotechnologischen Gutachten vom 4.10.2002, erstellt durch das Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. H. Dieter + Partner GmbH, sind die wasserrechtlichen und geotechnologischen Voraussetzungen für eine betriebssichere Versickerung des Regenwassers über Rigolen, bzw. kombinierte Mulden-Rigolenversickerungsanlagen erfüllt. Der Grundwasserflurabstand (bei HGW) liegt im Rangebiet zwischen mind mit 3,0 und maximal 6,8 m, je nach Tieflage der „Ellebach"-Linienaxte von 1„A und 2,4 m unter Flur ergibt sich, bei einer aus Gründen der Betriebssicherheit kannhalte zu empfehlenden Einbindetiefe von 0,8 m, eine baugrundfeuchte Rigolentiefe zwischen 2,3 und 2,9 m.

Maßgebend für die Bemessung, Bauausführung und den Betrieb der Rigolen und kombinierten Mulden- Rigolenversickerung ist das Arbeitsblatt ATV A 138 (s. u. Zitat aus dem Gutachten in der Begründung zum Bebauungsplan).

Das anfallende Schmutzwasser muss in die örtliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

B ÖRTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 56 BAUONW

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dächer

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes WA 4 werden in eine „Bauzone A" und eine „Bauzone B" unterschieden. Die Bauzone A" ist gegenüber der Bauzone B durch eine durchgehende Baulinie (s. Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2.3).

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Traufhöhe, Firsthöhe, Dachgrundform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.

Die Dacheindeckungen sind einheitlich in den Farben Anthrazit, Braun- bzw. Rottönen zulässig.

Grellfarbige Metalleindeckungen bzw. Eindeckungen aus Asbestzement oder Kunststoff sind nicht zulässig.

1.2 Fassadenmaterialien

Als überwiegende Fassadenmaterialien für die Hauptgebäude sind Verputze, Ziegel-Imitatsewerk und Holzverkleidungen zulässig.

Grundsätzlich ist bei einer Überschreitung der Grenzbauze zum Nachbarn ein Mitsind Grenzbauten in Material und Farbe der Hauptbaukörper zu gestalten, die auf die Grenzwand hin ausgerichtet sind. Werden nur Teile der Grenzwand angebaut, sind die verbleibenden Wandteile im Material des Hauptbaukörpers zu gestalten.

2. Werbeanlagen

Mit Ausnahme des Gebietes WA4 sind Werbeanlagen im Gebiet des Bebauungsplanes nicht zulässig. Im Gebiet WA4 darf die Größe dieser Anlagen eine Fläche von 1,00 m² und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, sofern sie nicht unmittelbar an zugehörenden Baukörpern befestigt sind. Blinkende bzw. sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

2. Grundwasserstand

Bei der Planung hafgründender Bauwerke sind, aufgrund des Grundwasserstandes (s. Punkt 11 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf die Bünderken" – Entwässerung/Versickerungswasser), entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser vorzusehen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder ein zeitweiliges Abpumpen darf nicht ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht zulässig.

3. Bodenbehandlung

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sachgerecht und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenabtrag Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

4. Immissionsschutz

Solange die unmittelbar südlich am Plangebiet vorbeiführende K5, gemäß der bestehenden Planungen, noch nicht verlegt ist, sind die Maßgaben der Sondervorschriftenverordnung zu erfüllen.

5. Emissionsverbindung

Aufgrund der bereits jetzt nahezu abgeschlossenen Bebauung am Stammgelände Wohnen, sowie der Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) und eines Mischgebietes (MI) ist gewährleistet, eine Ausweisung als MD-Gebiet (MD1, MD2, MD3) bleibt nur im örtlichen Bereich bestehen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch den vorhandenen benachbarten Fahrgastfriedhof eventuell eine Beeinflussung durch Geräusche ausgehen könnte.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Waldfeucht hat am 05.09.2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 08.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Waldfeucht, den 04.04.2005

(Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.09.2002, in einer öffentlichen Bürgerversammlung unterrichtet worden.
Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2003 bis einschließlich 24.06.2003.

Waldfeucht, den 04.04.2005

(Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 13.12.2005, den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Entwurfsbegründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort- und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründungen haben gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2006 bis zum 30.05.2006 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 30.12.2005 informiert.

Waldfeucht, den 04.04.2005

(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 04.04.2006 den Bebauungsplan sowie die Begründung als Entscheidungsbegründung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Waldfeucht, den 04.04.2006

(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan mit der Begründung am 26.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten.

Der Bebauungsplan ist mit der Begründung im Planungsamt der Gemeinde Waldfeucht in den üblichen Besuchszeiten oder auf Vereinbarung einzusehen.

Waldfeucht, den 04.07.2006

(Bürgermeister)

Plangrundlage

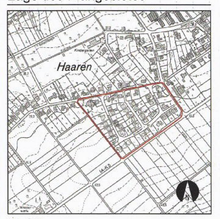
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand des Plangebietes übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geodätisch eindeutig ist.

Waldfeucht, den 26.06.2006

(öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.)

Dipl.-Ing. Helmut Schumacher ÖbVI. bestellter Vermessungsingenieur

Lage des Plangebietes



M 1 : 5000

Rechtsgrundlagen

Rahmenrecht (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S. 137

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I. S. 889), geändert am 19.6.1990 (BGBl. I. S. 305), 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), 6.06.1993 (BGBl. I. S. 1450), am 27.05.1997 (BGBl. I., S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I. S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I. S. 823) und am 26.06.1998 (BGBl. I. S. 2481).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.2000 (GV NW S. 245).

Entwurfsplanung

Planungsgruppe Prof. H. Ulrich / Dipl. Ing. H. Jetel
Kalverbenden 8
52066 Aachen
Tel.: 0241 / 63232
Fax.: 0241 / 67830

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 9 "Auf die Bünderken" 2. Änderung

Gemarkung Haaren
Flur 17

- Original -

M 1:500

PDF wurde mit FinePrint pdfFactory-Prüfversion erstellt. http://www.context-gmbh.de