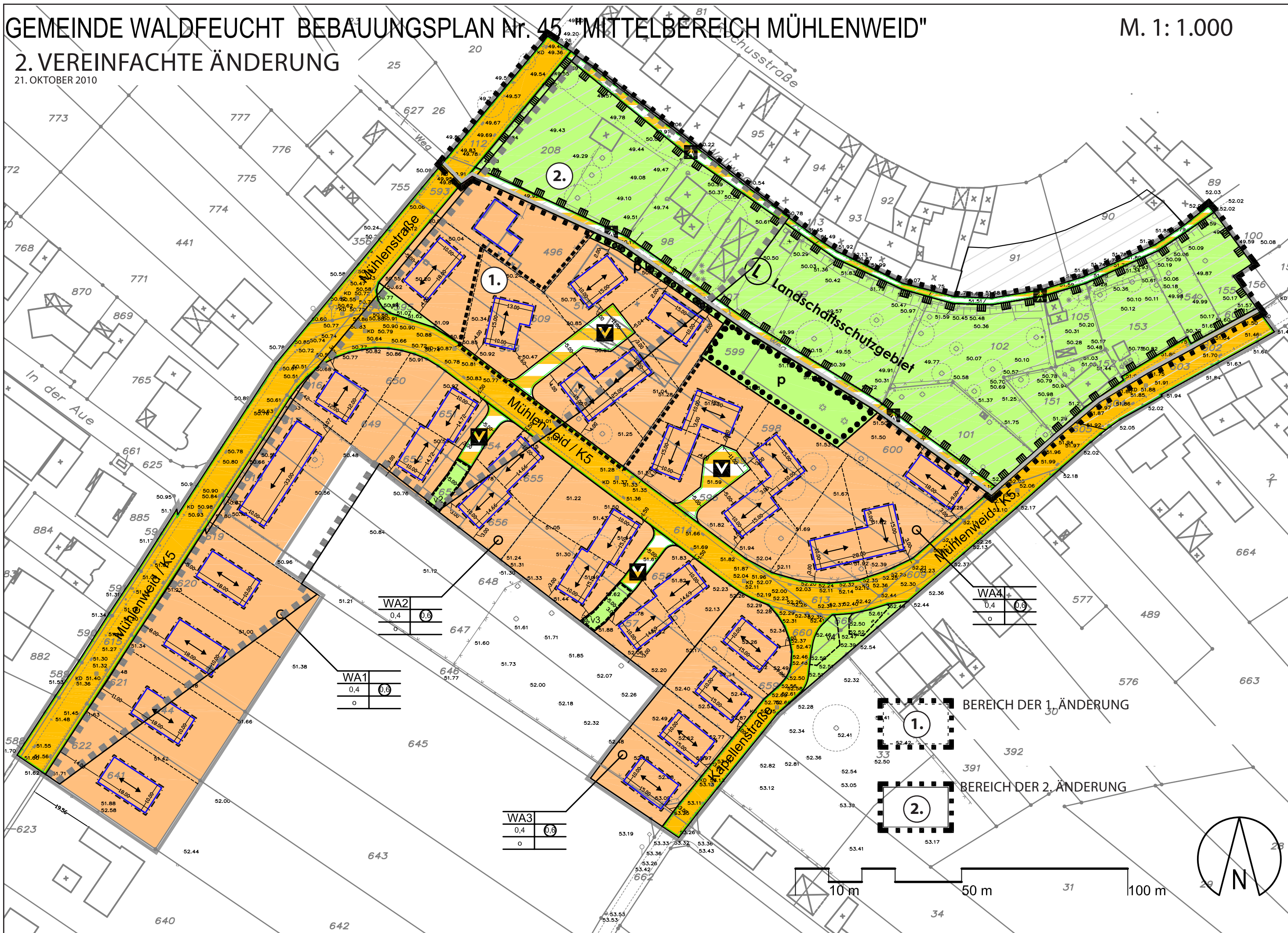


GEMEINDE WALDFEUCHT BEBAUUNGSPLAN Nr. 45 "MITTELBEREICH MÜHLENWEID"

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

21. OKTOBER 2010

M. 1: 1.000



Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Firststrich des Hauptbaukörpers

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh- und Fahrrecht über öffentliche Grünfläche zugunsten der Anlieger (Zufahrt), verschieblich

Grünflächen/ Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

Verkehrsgrün, öffentlich

Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. d. Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Bereiches der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)

Grenze des Bereiches der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB), der Bereich wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus genommen.

Parzellierungsvorschlag, unverbindlich

Bodendenkmal HS 77 – mittelalterliche Stadtbefestigung (nachrichtliche Eintragung)

Umgrenzung von Flächen, deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen od. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind. (Humoses Bodenmaterial nach der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5000, nachrichtliche Eintragung)

Zeichenerklärung Katastergrundlage

Flurstücksgrenze

Messpunkt

Flurstücknummer, Bestand

Höhenmesspunkt

Baukörper, Bestand

Nebenbaukörper / Wirtschaftsgebäude, Bestand

Überdachung

Vorhandener Baum

Aufsichtung (Wall)

Vorhandener Zaun

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß BauGB und BauNVO

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

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

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

2.1 Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind nur Häuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

2.2 Falls die Baufenstergröße dies erlaubt, sind auch Doppelhäuser zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Hauptbaukörper im Plangebiet dürfen eine Traufhöhe von 4,75 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe ist dabei die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauNVO zu verstehen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsflächen an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaut, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Gartenhäuser, Gewächshäuser u. a., Swimmingpools ohne Überdachung) können als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Gartenhäuser, Gewächshäuser u. a. dürfen ein Volumen von 50 m³ nicht überschreiten.

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

3.1 Für das Erdgeschoss ist eine maximale Fußbodenhöhe von 0,50 m zulässig. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusetzen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaut, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

3.2 Abgrabungen sind nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstückliche Garagen oder Stellplätze, gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO, bis zu einer Anzahl von maximal zwei je Baugrundstück zulässig. Davon unberührt ist ihre allgemeine Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche.

4.2 Vor geschlossenen Garagen (zwischen Garage und öffentlichem Straßenraum) ist im Bereich der Zufahrt eine mindestens 5,00 m tiefe Stellplatzfläche vorzusehen.

Grünflächen, Bepflanzungen

5.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

5.2 Für Hecken, die als Einfriedungen genutzt werden, sind standortheimische Gehölze gemäß der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen müssen zusätzliche Flächen herangezogen werden. Der Ausmaß des Eingriffes erfolgt über ein Okokonto, auf Flächen der Gemeinde Waldfeucht, außerhalb des Plangebietes.

5.4 Die auf der Fläche p1 vorhandene Buchenhecke ist dauerhaft zu erhalten.

6. Wasserbeseitigung

6.1.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist bei Neubauten, nach § 51a LWG, noch auf den Grundstücken in geeigneten Versickerungsanlagen zu versickern oder zu versickern. Gemäß dem Geohydrologischen Gutachten vom 26.4.2004 sind die wasserrechtlichen und geohydrologischen Voraussetzungen gemäß § 51 a LWG geprüft worden. Demnach ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolensystem möglich und wasserrechtlich zulässig. Somit ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolensystem oder ein Rohr-Rigolensystem zu versickern. Zur langfristigen Sicherstellung der Funktionsfähigkeit müssen die Rigolen mindestens 0,50 m in die durchlässigen Sande und Kiese einbinden. Die Sande und Kiese beginnen an den Bohrpunkten in einer Tiefe zwischen 0,70 m und 2,50 m unter Gelände. Damit ergibt sich eine baugrubenbedingte Rigolentiefe zwischen 1,20 m und 3,00 m (im Mittel 2,00 m).

6.1.2 Die Regenwasserentleitung von privaten Grundstücken, welche an die Wallanlage grenzen, in den Wallgraben ist ausnahmsweise zulässig, wenn entsprechende gemeindliche Flächen auf Wallgraben für die Aufnahme des Regenwassers vorhanden sind, sowie bei Privatflächen die Zustimmung der Eigentümer in Form einer Dienstbarkeitsurkunde (Ausnahme Einleitung auf eigene Privatflächen) und die übrige Nutzung des Grundstücks (Kinderspielfeld etc.) nicht beeinträchtigt wird. Vor dieser Maßnahme ist der Gemeinde gegenüber per Gutachten nachzuweisen, dass der Boden in der Lage ist, das Regenwasser angemessen versickern zu lassen.

6.2 Das Oberflächenwasser auf den kleinen Straßensteinchen wird in offenen Rinnen auf die K5 geführt und dort in den Mischwasserkanal geleitet. Obwohl das Oberflächenwasser auf den Straßensteinchen (Wohnwege) als unbelastet gilt, kann es nicht auf den privaten Grundstücksflächen geführt und dort versickert werden, da es sich um öffentliche Straßen handelt.

6.3 Das anfallende Schmutzwasser muss in die örtliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

B Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 86 BauO NW

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

Dächer

1.1 In den Baugebieten WA 1 bis 5 sind für die Hauptbaukörper ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Flachdächer sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° liegen, Nebengebäude und Garagen dürfen auch Pultdächer von 15° bis 30° Neigung erhalten.

1.2 Für untergeordnete Baukörper sind auch Pultdächer zulässig.

1.3 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen jeweiligen Hauptfirststrichung auszurichten.

1.4 Die Dachflächen sind bei einer Dachneigung ab 22° mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen Naturrot, Anthrazit, Dunkelgrau, Braun oder Rot einzudecken.

1.5 Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

1.6 Großflächige Metalleindeckungen bzw. Eindeckungen aus Asbestzement oder Kunststoff sind nicht zulässig.

1.7 Nichtglänzende Metalleindeckungen sind nur bei Garagen und Nebengebäuden unter 22° Dachneigung zulässig.

1.8 Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Giebelständige Doppelhäuser sind nicht zulässig.

1.9 Der Dachgerüststand darf, einschließlich der Dachrinne, an der Traufseite maximal 0,50 m, am Ortsgang maximal 0,30 m betragen.

1.10 Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.

Gauben

1.11 Im Plangebiet sind nur Schleppdachgauben, Flachdachgauben und Satteldachgauben mit senkrechten seitlichen Wandabschlüssen zulässig.

1.12 Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachseite darf maximal 50 % der Traufbreite des jeweiligen Baukörpers betragen.

1.13 Keine Einzelgaube darf breiter als 2,00 m sein, zwischen den Gauben muss ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m liegen. Von den Giebelwänden müssen die Gauben einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

1.14 Dachaufbauten, die aus der Fassade entwickelt sind (Zwerggiebel oder Flachdachgaube), dürfen eine Breite von bis zu 3,50 m haben.

Fassadenmaterialien

1.15 Als Fassadenmaterialien für die Hauptbaukörper sind nur Ziegelsteine, Klinker und Verputz in den Farbtönen Gelb bis Rot zulässig. Dies gilt auch für Garagen und vergleichbare Anbauten. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) sind auch Verschalungen aus Holz oder Metall zulässig.

1.16 Die Oberflächen der Außenwände sind bei zusammengehörenden Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

1.17 Grundsätzlich ist bei einer Doppelhausbebauung die Grenzfassade zum Nachbarn im Material des Hauptbaukörpers zu errichten, wenn nicht sichergestellt ist, dass an die Grenzmauer kurzfristig angebaut wird. Werden nur Teile der Grenzmauer angebaut, sind die verbleibenden Wandteile im Material des Hauptbaukörpers zu gestalten.

2. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

2.1 Garagen müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Material des zugehörigen Hauptgebäudes entsprechen.

2.2 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach mit 30° bis 45° Dachneigung, als Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 30° auszubilden. Carports dürfen auch Flachdächer erhalten.

2.3 Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch Einrichtungen der Solartechnik zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Gebiet des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4. Einfriedungen

4.1 Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m, gemäß der beigelegten Pflanzenliste zulässig (§ 6 Pflanzenliste, Teil D).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in der Sitzung am 20.05.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Mittelbereich Mühlenweid“ beschlossen.

Der Beschluss wurde am 26.11.2010 im Amtsblatt Nr.9/2010 der Gemeinde Waldfeucht bekannt gemacht.

Waldfeucht, den

(Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung + Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in der Sitzung am 25.11.2010 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Mittelbereich Mühlenweid“ sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2010 im Amtsblatt Nr.9/2010 der Gemeinde Waldfeucht bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Mittelbereich Mühlenweid“ sowie in der Zeit vom 08.12.2010 bis einschließlich 08.01.2011 öffentlich auslegen. Gemäß § 13 Abs. 3 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2010 über die Offenlage informiert.

Waldfeucht, den

(Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am

die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Mittelbereich Mühlenweid“ sowie die Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Waldfeucht, den

(Bürgermeister)

4. Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Mittelbereich Mühlenweid“ einschließlich der Begründung sowie mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am

ortsüblich bekannt gemacht worden.

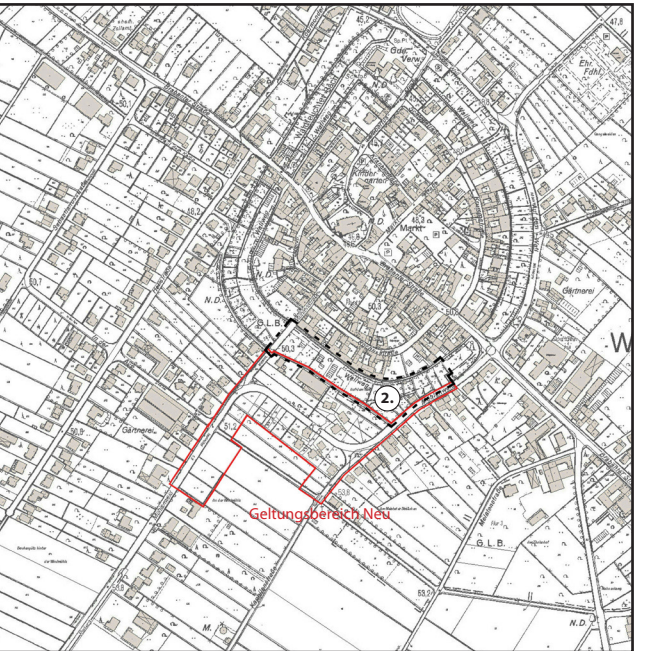
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten.

5. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.

Waldfeucht, den

Lage des Plangebietes



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458), 27.05.1997 (BGBl. II S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)

Entwurfsplanung

von Brandt, Stadtplaner, Architekten Telefon +49 / 241 / 60 22 33 E-mail: info@vonBrandt.com

Ludwigallee 37 52062 Aachen Telefax +49 / 241 / 60 22 53 www.vonBrandt.com

Gemeinde Waldfeucht Gemarkung Waldfeucht, Flur 3

Bebauungsplan Nr. 45 „Mittelbereich Mühlenweid“

- 2. vereinfachte Änderung - Stand: 14. Januar 2011