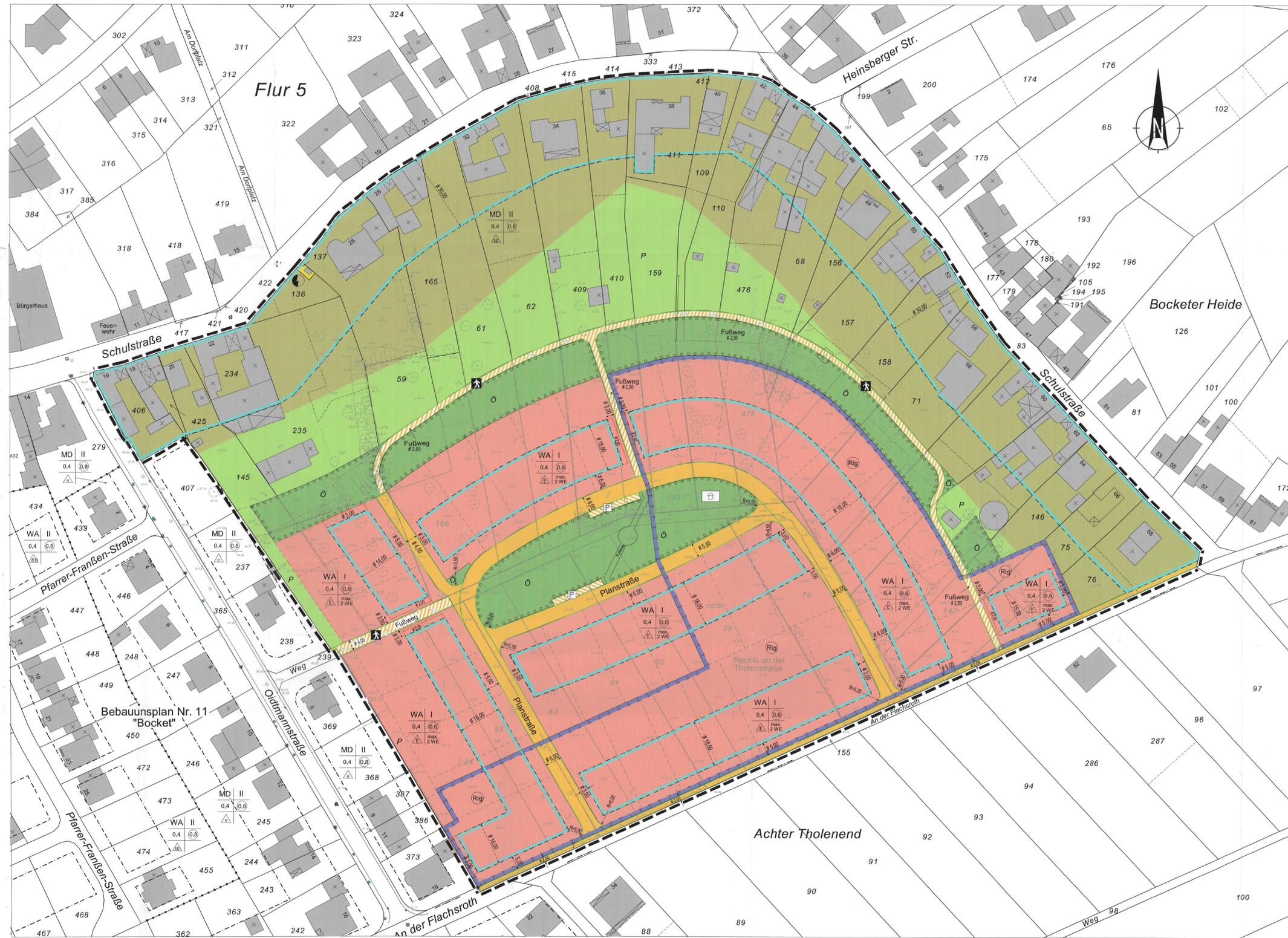


Bebauungsplan Nr. 51 "Innenbereich Flachsroth"



Auszug aus dem Flächennutzungsplan nach der 36. Änderung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
<ul style="list-style-type: none"> WA Allgemeine Wohngebiete M Mischgebiet GE Gewerbegebiet SI Sonderbauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Feuerwehr Post Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege	Grünflächen
<ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsfläche Öffentliche Parkflächen 	<ul style="list-style-type: none"> öffentliche Grünfläche private Grünfläche Parkanlagen Friedhof Sportplatz Spielfeld Zellplatz Tennisplatz Tischtennis
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Hauptversorgungs- und Hauptentorgungsleitungen
<ul style="list-style-type: none"> Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen Elektrizität Wasser Abwasser Abfall Ablagerung 	<ul style="list-style-type: none"> oberirdisch unterirdisch W Wasser G Gas
Flächen für die Land-, Forst- und Wasserwirtschaft	Sonstige Planzeichen
<ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Landwirtschaft Fläche für die Forstwirtschaft Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft Fläche für die Wasserwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen zur Regenwasser- versickerung, z. B. Röhrriggen Flächen für die Landwirtschaft und für die Pferdehaltung SI Sporthalle Umgrenzung der Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise Geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Sonderfläche für Garagen Baulinie Baugrenze 	<ul style="list-style-type: none"> GRZ 0,4 Grundflächenzahl GFZ 0,6 Geschöflichenzahl (Höchstmaß) I, II Zahl der Vollgeschosse Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Flur 5
<ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Nutzungsgrenze Flurstücksgrenze geplante Grenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurname Flurstücknummer

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 12.06.2007 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 „Innenbereich Flachsroth“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 32038 der Gemeinde Waldfeucht vom 29.02.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Waldfeucht, den 03. November 2008
von Heinsberg, Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 30.10.2007 beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig über die Absicht der Gemeinde Waldfeucht, den Bebauungsplan Nr. 51 „Innenbereich Flachsroth“ aufzuheben, zu informieren.

Waldfeucht, den 03. November 2008
von Heinsberg, Der Bürgermeister

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerveranstaltung, die am 10.12.2007 stattfand, über die Absicht der Gemeinde Waldfeucht, den Bebauungsplan Nr. 51 „Innenbereich Flachsroth“ aufzuheben, informiert.

Waldfeucht, den 03. November 2008
von Heinsberg, Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 26.02.2008 beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Absicht der Gemeinde Waldfeucht, den Bebauungsplan Nr. 51 „Innenbereich Flachsroth“ aufzuheben, zu informieren.

Waldfeucht, den 03. November 2008
von Heinsberg, Der Bürgermeister

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Baugesetzbuch am 28.02.2008 schriftlich gebeten, zur Absicht der Gemeinde Waldfeucht, den Bebauungsplan Nr. 51 „Innenbereich Flachsroth“ aufzuheben, Stellung zu nehmen.

Waldfeucht, den 03. November 2008
von Heinsberg, Der Bürgermeister

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 32008 der Gemeinde Waldfeucht vom 29.02.2008 erfolgte die öffentliche Darlegung der mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 „Innenbereich Flachsroth“ verfügbaren Flächen gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Waldfeucht, den 03. November 2008
von Heinsberg, Der Bürgermeister

Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 12.06.2008 zu einer erneuten Bürgerveranstaltung eingeladen, die am 25.06.2008 stattfand.

Waldfeucht, den 03. November 2008
von Heinsberg, Der Bürgermeister

Die öffentliche Grünfläche

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 „Innenbereich Flachsroth“ mit Erläuterungen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Waldfeucht, den 03. November 2008
von Heinsberg, Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Innenbereich Flachsroth“ hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 72208 der Gemeinde Waldfeucht vom 28.02.2008 die Geltung verloren. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft. Hinweis: Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wurde, wurde mit Schreiben vom 03.04.2009 unter Aktenzeichen 35.2.11-56-1109 von der Bezirksregierung Köln genehmigt und am 20.05.2009 im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht bekannt gemacht.

Waldfeucht, den 21. Mai 2009
von Heinsberg, Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortskarte übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geomechrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den 03. November 2008
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem im Bebauungsplan gemäß § 5 BauNVO festgesetzten Darfgebiet (MD) sind nicht zulässig:
- Gartenbaufläche
- Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO

In dem im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaufläche
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Grund- und Geschöflichenzahl
Im Dorfgebiet werden die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschöflichenzahl mit 0,6 festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschöflichenzahl 0,6. Die Geschöflichenzahl darf durch Stellplätze, Zuhilfenahme anderer baulicher Flächen um 50 % überschritten werden.

1.2.2 Höhen baulicher Anlagen
Die Höhe der Trauflinie (Schwelle der Oberfläche von Außenwand und Dachstuhl) darf maximal auf der nebenstehend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.
Die Höhe der Fassade (obere Schrittlinie der Oberfläche zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der nebenstehend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.
Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Fassadehöhen ist die Geländeoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenecke, an der die Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt. Ihre geplante Höhe.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA-Gebiet auf eins und im MD-Gebiet auf zwei begrenzt.

1.2.4 Höhenlage
Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Geländeoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenecke, an der die Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, liegen.

1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren WA-Grundstückflächen und in den öffentlichen und privaten Grünflächen, Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind; Garagen sind nur in den überbaubaren WA-Grundstückflächen und in den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind je Wohnhaus maximal zwei Wohnheiten zulässig.

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Ausgrabungen und Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 28 BauGB)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte sowie Stützwerke (z. B. Ränderstützwälle) entlang den Grundstücksgeraden zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 20 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 Geotechnische Festsetzungen und Einrichtungsmaßnahmen
Als Abgrenzung der Grundstücke zur Straße sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m im Heckbereich bis zu einer Höhe von 1,20 m gemäß beauftragter Planstelle zulässig. Zu seitlich gelegenen Verkehrsflächen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt.
Als Abgrenzung der Grundstücke zum Nachbarn sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m gemäß beauftragter Planstelle zulässig.
Die Grundstücksgeraden entlang der Fußwege sind mit Rutenhecken (Fagus sylvatica) bis zu einer Höhe von 1,80 m anzulegen.
Maschenzaunstrukturen sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.
Dachaufbauten auf Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig; Garagen sind im Fassadenbereich der Hauptachse anzufordern.

1.8 Abwasserbeseitigung
Das Schmutzwasser wird in einen Leitungsnetz gesammelt, an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Waldfeucht angeschlossen und zur Kläranlage geleitet. Im hydrologischen Gutachten wird festgelegt, dass eine Regenwasserentsorgung im gesamten Plangebiet nicht möglich ist.
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz wird für den südöstlichen Planbereich festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen mittels Rohn-Röhren oder Mulden-Röhren-System nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörde und der Richtlinie ATV-WWA 138, zu versickern ist. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung gestrichelt ausgewiesen. Sollten jedoch geologisch ungünstige Bedingungen in der Versickerungsfläche einen Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz erforderlich machen, kann eine Ausnahme erlassen werden.
Im nord-westlichen Bereich ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich. Für diesen Bereich erfolgt eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasserkanalisation. Sollte es auf dieser Fläche Grundstücke mit geringen geologischen Verhältnissen geben, die eine Versickerung ermöglichen, dann kann das Niederschlagswasser auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung Dritter versickert werden. Die Sicherheit des Bodens ist vom Grundstücksbesitzer nachzuweisen.
Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenzone – über die Schuttlage – auf dem Grundstück versickert werden.

1.9 Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Auf der öffentlichen Grünfläche im WA-Gebiet wird für den öffentlichen Bereich ein Kinderspielfeld festgesetzt. Als öffentlichen Grünflächen sind im Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft übertragen. Die genaue Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt.

1.10 Bodennutzung
Bodennutzungsmaßnahmen werden in einem Umlegungsverfahren durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 51 "Innenbereich Flachsroth"

Gemarkung Waldfeucht, Flur 5

Übersichtsskizze Maßstab 1 : 10000



Planverfasser:
AHConcepts
Planung und Beratung
Dipl.-Ing. Alois Heinrichs
Ospriegen - Talstraße 24
52525 Waldfeucht
Telefon: 0245 1283
Telefax: 0245 1283
E-Mail: info@ahconcept.de