



GEMEINDE WALDFEUCHT

Bebauungsplan Nr. 62 "Feuerwache /Wohnbebauung Hirtenweg" - Entwurf - Ortslage Haaren



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO)**
 - Im Mischgebiet (MI) sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
 - Im Mischgebiet (MI) ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungstätten
 - Innehalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen oder dem Katastrophenschutz dienen oder diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen insbesondere Fahrzeughallen, Technik-, Geräte- und sonstige Lageräume, Umkleekabinen mit Duschen und Schwarz-Waß-Bereichen, Schulungs-, Büro- und Seminarräume, Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Aufstellflächen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
 - Im Mischgebiet (MI) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
 - Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. durch die Festsetzung der Gebäudehöhen (GH) bestimmt. Jeweiliger Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der bestehenden an die Grundstücke grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
 - Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schräglänge der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
 - Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.
 - Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.
 - Innehalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete technische Gebäudeteile (z.B. Antennen oder Sirenen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)**
 - Innehalb des Mischgebietes (MI) sind in den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - Innehalb des Mischgebietes (MI) muss der Abstand zwischen der Einfahrtsbreite der Garagen (Garagentür) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.
 - Innehalb des Mischgebietes (MI) sind Garagen und Carports nur innehalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Innehalb des Mischgebietes (MI) sind Stellplätze innehalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung, Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstücksmitte.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innehalb des Mischgebietes (MI) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte.
- Flächen für Entsorgungsanlagen und Grundstücksentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 LWG)**
 - Das Innehalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innehalb der „Flächen für Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ zu versickern.
 - Das Innehalb des Mischgebietes (MI) anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innehalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
 - Bauklärung**

Die Bauklärung muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit, also nach dem 30. September bzw. vor dem 01. März eines Jahres stattfinden. Die gestörten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubben o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.
 - Beleuchtung**

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Fledermäusen ist auf eine nächtliche Bauarbeiten- sowie Betriebsbeleuchtung zu verzichten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, insbesondere im röhrichten, zum Landschaftsschutzgebiet hin orientierten Tal. Sofern auf Beleuchtung nicht gänzlich verzichtet werden kann, ist darauf zu achten, dass die verwendeten Leuchtmittel einen geringen UV-Anteil sowie eine geringe Lichtstreuung besitzen.
 - Glasfronten**

Größtflächige Glasfronten sind zu vermeiden, um das Risiko einer Kollision durch Vögel zu mindern. Sollten großflächige Glasfronten verwendet werden, so sind Vermeidungsmaßnahmen, z.B. streifenförmige Markierungen („Vogelschutzstreifen“) mit Streifenabständen von 13 mm (13 mm Streifenbreite), von ca. 5 cm (bei 1 cm Streifenbreite) oder 10 cm (bei 2 cm Streifenbreite) vorzusehen. Spiegelungen der Landschaft aus der Außenansicht, als Täuschung für anfliegende Vögel, sind zu vermeiden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Innehalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer ebenerdigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen lt. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume lt. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., SSU 12/14 anzupflanzen.

Pflanzliste A

 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Rothuche *Fagus sylvatica*
 - Faulbaum *Rhamnus frangula*
 - Hattingel *Cornus sanguinea*
 - Hassel *Corylus avellana*
 - Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
 - Hundsrose *Rosa canina*
 - Kirschlorst *Prunus cerasifera*
 - Kornelkirsche *Cornus mas*
 - Pflaferhütchen *Euonymus europaeus*
 - Rainweide *Ligustrum vulgare*
 - Rote Johannisbeere *Ribes rubrum*
 - Salweide *Salix caprea*
 - Schlehe *Prunus spinosa*
 - Wasserschneeball *Viburnum opulus*
 - Weißdorn *Crataegus monogyna/oxycantha*
 - Schwarze Apfelbeere *Aronia melanocarpa*
 - Wolfsgrün *Viburnum lantana*
 - Innehalb der „Öffentlichen Grünflächen“ sind Bäume aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von 15,0 m - 20,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., SSU 12/14 anzupflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Sie ist viermal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

Pflanzliste B

 - Feldahorn *Acer campestre*
 - Rot-Eiche / Schwarz-Eiche *Alnus glutinosa*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Rothuche *Fagus sylvatica*
 - Weißtanne *Thuja occidentalis*
 - Juglans regia *Juglans regia*
 - Trauben-Kirsche *Prunus padus*
 - Stiel-Eiche *Quercus robur*
 - Silber-Weide *Salix alba*
 - Sal-Weide *Salix caprea*
 - Winter-Linde *Tilia cordata*

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10,0m Höhe der baulichen Anlagen in m über NNH
TH 6,5m Höchstmaß der Traufhöhe
FH 10,00m Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf**

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarfsfläche
- Flächen für Entsorgungsanlagen**

§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasser
- Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 19 BauGB

Öffentliche Grünfläche
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**

§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald
- Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Erhalten von Bäumen

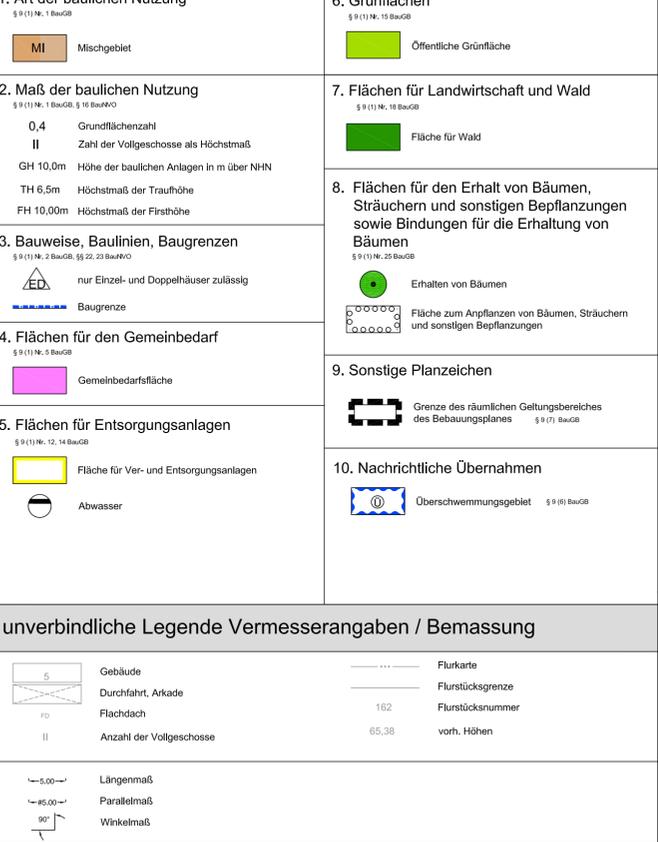
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen**

§ 9 (8) BauGB

Oberschwemmungsgebiet

unverbindliche Legende Vermessungsangaben / Bemassung



Übersicht



GEMEINDE WALDFEUCHT

Bebauungsplan Nr. 62 "Feuerwache /Wohnbebauung Hirtenweg" Ortslage Haaren - Entwurf -

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgm.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Ausnahmsbeschluss Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage von Vermesser Birkenbach mit Stand vom August 2016 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht am ortsüblich bekannt gemacht.	4. Vorgezogene Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht am vom bis zum öffentlich ausliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat den Bebauungsplan als Satzung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).

Z-Nr.:	PM-B-15-89-BP-01-07	Maßstab:	1 : 500	Stand:	25.04.2017
bearbeitet:	Schütt	gezeichnet:	Michalke		