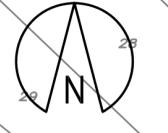


GEMEINDE WALDFEUCHT BEBAUUNGSPLAN Nr. 45 "MITTELBEREICH MÜHLENWEID" VEREINF. ÄNDERUNG 28.12.2006

M 1 : 1000



----- Grenze des Änderungsbereiches (neue Fassung)



Festsetzungen

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

WA 4 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (BzBzkt) § 19 BauNVO

0,3 Geschossflächenzahl (BzBzkt) § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Flurkennung des Hauptbaukörpers

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung

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

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

Get- und Fahrrecht über öffentliche Grünfläche zugunsten der Anlieger (Zufahrt, Verkehrsfläche)

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

Grünfläche privat

Verkehrsräume (öffentlich)

Umgestaltung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet)

Umgestaltung von Flächen für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen

Sonstige Zeichenelemente

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

Grenze des Änderungsbereiches

Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)

Bodenmerkmal HS 77 - mittelalterliche Stadtbefestigung (nachrichtliche Eintragung nach Auskunft des Landschaftsverbandes Rheinland)

Umgestaltung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (Humus Bodenmerkmal nach der Bodenkunde des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L500, nachrichtliche Eintragung)

Textliche Festsetzungen - Hinweise

Zeichenerklärung der Katastergrundlage (nachrichtlich)

Flurstücksgrenze

Messpunkt

Flurstücknummer Bestand (BzBzkt)

Höhennesspunkt (BzBzkt)

Baukörper Bestand

Nebengebäude / Wirtschaftsgebäude Bestand

Überdachung

Vorhandener Baum

Aufschüttung (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 dem 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 Wohn-ebenen zulässig.

2.2 Falls die Baueinfriedung des Hauses, 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 ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenbreite.

2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Gartenhäuser, Gewächshäuser u.ä., Swimmingpools ohne Überdachung) können als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Gartenhäuser, Gewächshäuser u.ä. 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 anzunehmen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenbreite.

3.2 Abgrabungen sind nicht zulässig.

4. Gargen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind außerhalb der überbauten Grundstücksfläche Gargen 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 überbauten Grundstücksfläche.

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

5. Grünflächen, Beplantungen

5.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

5.2 Für Hecken, die als Einfriedungen genutzt werden, sind standortstheoretische Gehölze gemäß der beigefügten Plananlage zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen müssen zusätzliche Flächen herangezogen werden. Der Ausgleich des Engpasses erfolgt über ein Okubo, auf Flächen der Gemeinde Waldfeucht, außerhalb des Plangebietes.

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

6. Wasserbewirtschaftung

6.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist bei Neubauten, nach § 51a LWG, noch auf den Grundstücken in geeigneten Versickerungslagen zu versickern oder zu versetzen.

Gemäß dem Geologischen Gutachten vom 26.4.2004 sind die wasserrechtlichen und geologischen Voraussetzungen gemäß § 51 a LWG geprüft worden. Demnach ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über ein Mulden-Regelsystem möglich und wasserrechtlich zulässig.

Somit ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser über ein Mulden-Regelsystem oder ein Rohr-Regelsystem zu versickern. Zur langfristigen Sicherstellung der Funktionsfähigkeit müssen die Regeln 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 bauwerksbedingte Regeltiefe zwischen 1,20 m und 3,00 m (im Mittel 2,00 m).

6.2 Das Oberflächenwasser auf den kleinen Straßenseiten wird in offenen Rinnen auf die K5 geführt und dort in den Mischwasserkanal geleitet. Obwohl das Oberflächenwasser auf den Straßenseiten (Wartweg) 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.

8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 86 BAUNVO

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

Dächer

1.1 In den Baugruben 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 Gargen dürfen auch Fußdächer mit 15° bis 30° Neigung erhalten.

1.2 Für untergeordnete Baukörper sind auch Fußdächer zulässig.

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

1.4 Die Dachflächen sind bei einer Dachneigung ab 22° mit Ton- oder Ziegeldächern in den Farben Naturrot, Antrazit, Dunkelgrau, Braun oder Rot einzudecken.

1.5 Hochliegende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

1.6 Große Flächen Metalldeckungen bzw. Eindeckungen aus Abzement oder Kunststoff sind nicht zulässig.

1.7 Hochliegende Dachdeckungen sind nur bei Gargen und Nebengebäuden unter 22° Dachneigung zulässig.

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

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

1.10 Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig. Eventuelle und sonstige begrünte Dächer sind als Ausnahme zulässig.

Gauben

1.11 Im Plangebiet sind nur Schiepdachgauben, 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 Gabelwänden müssen die Gauben einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

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

Fassadenmaterialien

1.15 Als Fassadenmaterialien für die Hauptbaukörper sind Ziegelsteine, Klinker und Verputz in den Farben Weiß bis Rot zulässig. Dies gilt auch für Gargen und vergleichbare Anbauten. Für untergeordnete Bauwerke (z.B. Gauben) sind auch Verputzungen aus Holz oder Metall zulässig.

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

1.17 Grundstücke ist bei einer Doppelhausbebauung die Grenzfasade zum Nachbarn im Material des Hauptbaukörpers zu errichten, wenn nicht schattseitig ist, dass an die Grenzseite kurzfristig angebaut wird. Werden nur Teile der Grenzseite angebaut, sind die verbleibenden Wandteile im Material des Hauptbaukörpers zu gestalten.

2. Gargen, Stellplätze, Nebenanlagen

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

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

2.3 Für die Dächer von Gargen 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m, gemäß der beigefügten Plananlage zulässig (s. Plananlage, Teil D).

4.2 Als Abgrenzung der Grundstücke zum Nachbarn sowie zur Grenze des Bebauungsgebietes sind nur Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m gemäß der beigefügten Plananlage zulässig (s. Plananlage, Teil D).

4.3 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am öffentlich bekanntgegeben.

Waldfeucht, den

(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 örtlicher Bekanntmachung am 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 bis einschließl.

Waldfeucht, den

(Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung

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

Ort- und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründungen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum einschließl. öffentlich ausliegen.

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

Waldfeucht, den

(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat nach Prüfung der öffentlich vorgelegten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am den Bebauungsplan sowie die Begründung als Entscheidungsgrundlage gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Waldfeucht, den

(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan insd. der Begründung mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan abgesehen werden kann, am öffentlich bekanntgegeben worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkrafttreten.

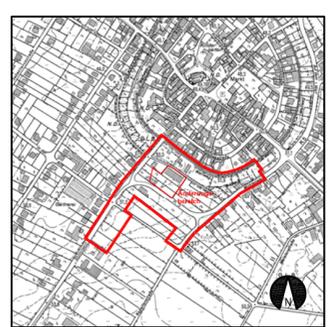
Plangrundlage

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

Waldfeucht, den

(öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.)

Lage des Plangebietes



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 15.01.1999 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EKG Bau vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 EKG Bau vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 EKG Bau vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die Ausweisung der Gebiete I und II und die Umgestaltung des Plangebietes (Planungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
In der Fassung 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 12.03.87 (BGBl. I S. 889), geändert am 22.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 0.08.1993 (BGBl. I S. 1453), am 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).

Gemarkungsplanung für das Land Nordrhein-Westfalen (GM NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 699 / SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.2000 (GV NW S. 245).

Entwurfsplanung

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

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 45
"Mittelbereich Mühlenweid"
vereinfachte Änderung
28.12.2006
Gemarkung Waldfeucht
Flur 3

M 1:1000