GEMEINDE NÜMBRECHT
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
NÜMBRECHT-WEST
3. ÄNDERUNG
VEREINFACHTE ÄNDERUNG
gem. § 13 BBauG

M. 1:1000

1. AUSFERTIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Reine Wohngebiete (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den im § 3 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur

- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
- sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

zugelassen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet mit besonderem Nutzungszweck (WA*)

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 9 BBauG in Verbindung mit § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO wird für den Bereich mit der Festsetzung WA* folgendes festgesetzt:

- Erdgeschoß
  nur zulässig: Gaststätte mit den zugehörigen Bewirtschaftungseinrichtungen
- Obergeschoß
  nur zulässig: Gaststätte, Wohnen für Betriebsinhaber oder/und Beherbergungsgewerbe.

1.3 Sonstige Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den im § 4 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur

Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

zugelassen.

1.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. (Siehe auch Festsetzung zu Sichtdreiecken - Ziff. 1.8).

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

1.5.1 Talseitig zu den zugehörigen Verkehrsflächen gelegene Grundstücke

Gemäß § 9 (2) BBauG wird die max. Höhenlage der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhen wie folgt festgesetzt: im Mittel max. 0,30 m über Höhenlage Straßenachse der zugehörigen Verkehrsfläche.

Auf der straßenabgewandten Seite darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe um + 1,50 m (z.B. halbes Geschoß) verspringen.

1.5.2 Hangseitig zu den zugehörigen Verkehrsflächen gelegene Grundstücke

Gemäß § 9 (2) BBauG wird die max. Höhenlage der Traufen wie folgt festgesetzt: im Mittel max. 6,00 m über Höhenlage Straßenachse der zugehörigen Verkehrsfläche.

Die Ziffer 1.5 gilt nicht für bereits bebaute Grundstücke.

Die Mittelwerte der zulässigen Höhen zu 1.5.1 und 1.5.2 werden ermittelt auf der Länge der der zugehörigen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudekante.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzungen der gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG festgesetzten Flächen sind wahlweise folgende Bäume und Sträucher in dichter Pflanzweise zu verwenden:

Bäume: Quercus robur (Stieleiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)

Sträucher: Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa multiflora (Heckenrose)
Prunus spinosa (Schlehe)
Amelanchier canadensis (Felsenbirne)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Salix caprea (Salweide)
Holunder.

Die Anzahl der Pflanzen je qm der festgesetzten Pflanzfläche muß mindestens ein Baum oder ein Strauch betragen. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 25 % festgesetzt. (Siehe auch Festsetzung zu Sichtdreiecken Ziff. 1.8)

1.7 Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

Eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG ist ausnahmsweise bis zu 3,00 m zulässig, wenn dies durch die endgültigen Lagen von Ver- und Entsorgung, Parkplätzen, Hauszugängen, Garageneinfahrten begründet ist. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgesetzten Bäume ist nicht zulässig.

1.8 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind neben den unter Ziff. 1.4 genannten Nebenanlagen auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.
Die ausnahmsweise Regelung des § 14 Abs. 2 BauNVO gilt nicht innerhalb von Sichtdreiecken. Einfriedigungen und Bepflanzungen sind nur bis zu einer Höhe bis max. 0,60 m zulässig.

1.9 Schallschutz

Für alle Baugrundstücke, welche die westliche Plangebietsgrenze berühren und für die Grundstücke südlich des Breidenbacher Weges wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG folgendes festgesetzt:

- Für Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die zum Gibachtal (künftige Trasse Westumgehung Nümbrecht) und zur L 320 ausgerichtet sind, sind nur Fenster mit einem Schalldämm-Maß von mind. R_w 30 dB (mind. Fensterschallschutzklasse 2 gem. VDI 2719) zulässig.

1.10 Höhenlagen der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 2 BBauG

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen werden festgesetzt entsprechend der Ausbauplanung "Ausbau des Baugebietes Nümbrecht West" des Ingenieurbüros Günter Schmidtmann, Waldbröl, vom 5.5.1982.

1.11 Sicherung der Infrastruktur

Zur Sicherung der schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung wird gemäß § 9 a (1) BBauG festgesetzt, daß eine weitere bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet erst nach Fertigstellung des Hauptsammlers zur Kläranlage Homburg-Bröl zulässig ist. Ausgenommen hiervon werden bereits bebaute Grundstücke und Grundstücke, für die eine bauliche Nutzung bauaufsichtlich genehmigt ist.
Eine Änderung des genehmigten Entwässerungsentwurfes ist dann erforderlich, wenn auf ein kostengünstigeres Mischsystem umgeplant wird. Gemäß § 9 a (2) BBauG sind Ausnahmen von der Festsetzung nach § 9 a (1) BBauG für 25 % der zu bebauenden Grundstücke als Übergangsregelung zulässig, wenn bis zum in Absatz 1 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Transportsammlers und der Kläranlage eine Abwasserbeseitigung auf eigenem Grundstück (wie z. B. Untergrundverrieselung) nachgewiesen werden kann.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 103 BAUONW

2.1 Außenwandmaterialien

Zulässig sind nur:

- Putz mit glatter Oberfläche (weiß bis weiß/grau)
- Holz (schwarz bis schwarz/braun)
- Naturschiefer
- Kunstschiefer kleinteilig schwarz
- Kalksandstein (weiß)
- Sichtbeton für untergeordnete Bauteile (z. B. Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel etc.)

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert (z. B. Baulücken und Anbauten).

2.2 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dächer sind nur schwarze kleinteilige Dacheindeckungsmaterialien wie z. B. Ziegel und Schiefer zulässig.

2.3 Dachformen

Das Walmdach ist als Dachform unzulässig. Ausnahmen sind bei bestehenden Walmdächern zulässig.

2.4 Dachüberstände

Traufenüberstände sind bis maximal 0,50 m, Ortgangüberstände bis maximal 0,30 m zulässig. Ausnahmen können bei Anpassung an bestehende Gebäude zugelassen werden.

2.5 Dachgauben

Dachgauben müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Ausnahmen sind bei bestehenden Gebäuden zulässig, wenn diese Abstände bereits heute unterschritten werden.

2.6 Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe wie folgt zulässig:

- bei eingeschossiger Bebauung maximal 0,75 m
- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 0,30 m.

Ausnahmen sind bei bestehenden Gebäuden zulässig, wenn An- und Umbauten eine Anpassung an die bestehende Situation erfordern.

2.7 Einfriedigungen

Abgrenzungen der Grundstücke untereinander und zur Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Vorgärten sind unzulässig. Abgrenzungen aus Buschwerk und lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m können ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinausgehende Ausnahmen für die Errichtung eingegrünter leichter Abgrenzungskonstruktionen wie Holz, Draht (kein Stacheldraht) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sind nur als Abgrenzungen in folgenden Fällen möglich:

- Übergang von Baugrundstücken zu [illegible]
- Übergang von Baugrundstücken zur Verbindungsstraße
- Westumgehung/[illegible]
- Übergang Baugrundstücken zum Kinderspielplatz

Darüber hinausgehende Ausnahmen sind bei vorhandenen Einfriedigungen bebauter Grundstücke möglich.

2.8 Hauszufahrten und -zugänge

Für Zufahrten und Zugänge sind nur Waschbeton, Naturpflaster und Verbundpflaster in einfarbigen Ausführungen zulässig.

Ausnahmen sind nur bei Anpassungen an bestehende Zufahrten und Zugänge möglich.

2.9 Tür- und Terrassenüberdachungen und -abtrennungen

Zulässig sind nur die unter Ziff. 2.1 genannten Materialien und deren Farbgebung.

Ausnahmsweise können planhergestelltes Glas und planhergestellter Kunststoff mit natur- bis [illegible] Farbgebungen zugelassen werden.

DIESER PLAN IST GEM. §§ 10 UND 13 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S.949) VOM RAT AM 19.11.1985 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

NÜMBRECHT ....DEN ....198.

ENTWURF
UND BEARBEITUNG

STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Linzer Str. 31 Telefon: 0221/41 10 11 + 41 10 12

ERLÄUTERUNGEN:

—·—·—	BAUGRENZE
▨	ERWEITERUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
▭	MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
—●—●—●	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
– – – –	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
✕✕✕	STREICHUNGEN

3. Änd. BP Nr. 3

1. Ausf.

VERFAHREN

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN, DEN 30.1.1982
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

INHALT

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

PFLANZUNGEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN