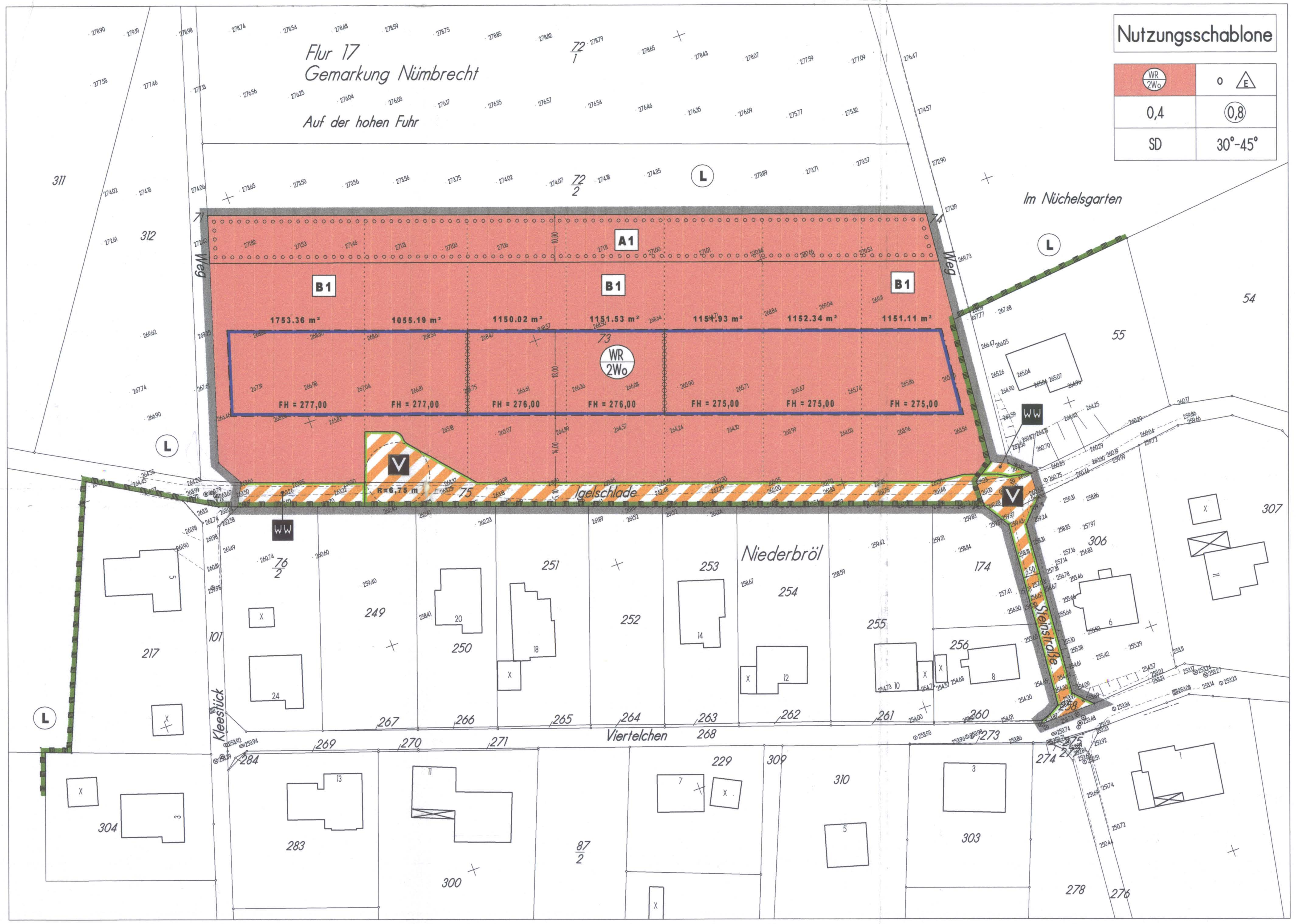
GEMEINDE NÜMBRECHT

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 73 "Niederbröl-Igelschlade"

M.: 1:500 i.O.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



Planunterlage / Katasternachweis

Diese Planunterlage ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfreier Fortführungsvermessung und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.

Nümbrecht den 13.03.03 ... öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.

Dipl.-Ing. A. Gelhausen Öffentl. best. Vermessungsingenieur (Siegel)

Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Nümbrecht den 13.03.03 ... öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.

Dipl.-Ing. A. Gelhausen Öffentl. best. Vermessungsingenieur (Siegel)

Entwurf

hellmann + kunze planergemeinschaft

städtebau & landschaftsplanung

rehwinkel 15
51580 reichshof
tel.: 02297-90082-0
fax : 02297-90082-9
e-mail: H-K-Reichshof@onlinehome.de

Architektenkammer NW – Körperschaft des öffentlichen Rechts – Stadtplaner S 00214

Kunze
Architekt und Stadtplaner

Reichshof-Odenspiel, den 11.10.2002

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR 2Wo — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
  Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.1

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.2
- FH=276,00 — Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß
  siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- WW — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauB)
- A1 — Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer
- B1 — Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- L — Landschaftschutzgebiet (nachr. Übernahme Landschaftsplan Nr. 4 "Nümbrecht-Waldbröl")

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung

Nutzungsschablone

- 30-45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- SD — Dachform: Satteldach
- Geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- 1152.34 m² — Geplante Grundstücksgrößen (Vorschlag)
- Bestehende Fahrbahnränder
- 265.07 — Bestandshöhe in Meter (m) über Normal Null (ü.NN)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
7. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120)

Anlagen

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag"
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Hydrogeologisches Gutachten"
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Öffentlich-rechtlicher Vertrag"
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein "Erschließungsvertrag"

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Maximale Anzahl der Wohneinheiten
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß den in der Planzeichnung eingetragenen Firsthöhen (FH) als Höchstmaß in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) festgesetzt.

1.4 Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten dürfen.

2. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1 Verminderungsmaßnahme V 1
Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z.B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

3. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

3.1 Ausgleichsmaßnahme A 1
Am nördlichen Rand des Baugebietes ist auf dem Wiesenstreifen eine Obstbaum-Doppelreihe mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer bergischer Lokalsorten (Dreiecks-Pflanzverband von mind. 10 x 10 m) auf einer Fläche von ca. 1.500 m² anzupflanzen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Pflanzenauswahlliste:

Obstbäume:

Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf,
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Korpelkirsche, Geisepitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

3.2 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1
Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung und ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Pflanzenauswahlliste:

Bäume: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiß- / Sandbirke (Betula pendula)

Pflanzgröße: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 h

Obstbäume:

Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf,
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Korpelkirsche, Geisepitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

4. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 (1) Nr. 21 in Verbindung mit (3) BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- € geahndet werden.

4.1 Baukörper
Bei Neubauten, Erweiterungen, Um- und Anbauten sind die Abmessungen und Gliederungen der ortstypischen Eigenart der vorhandenen Bebauung anzupassen. Als nicht ortstypisch gelten insbesondere Holzblockhäuser.

4.2 Außenwände (Farbgebung / Materialien)
Als Außenwandmaterialien für Fassaden sind zulässig:

- Putz (weiß bis hellgrau)
- Naturschiefer in kleinteiliger Deckung,
- Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandstein) weiß bis hellgrau, nicht reflektierend,
- Sichtbeton für untergeordnete Bauteile wie Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel,
- Holzschalungen in hellgrau bis mittelgrau, für untergeordnete Bauteile wie Giebel oder Nebengebäude auch in weiß und Naturton.

4.3 Dachform (Farbgebung / Materialien)
Für zu Wohnzwecken dienende Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 45 Grad zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind grundsätzlich unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig. Der Anteil an der Gesamtdachfläche darf max. 25 % betragen.

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung zulässig:

- anthrazitfarbene, dunkelbraune und graue Dachziegel/Betondachsteine
- Naturschiefer.

Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Reet als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig. Gründächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls in der ihr eigenen Farbgebung zulässig.

4.4 Dachaufbauten / Dachüberstände / Dachausschnitte
Dachgauben und Dachausschnitte dürfen in ihrer Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Von den seitlichen Begrenzungen des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 1/5 der Trauflänge, mindestens jedoch 1,50 m einzuhalten. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten Vorderkante Dachaufbau / Dachhaut des Hauptdaches und der Unterkante Traufe des Dachaufbaus, nicht überschreiten. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes einbindet. Die Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden sind nur bis max. 0,80 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Hauseingängen, Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (z.B. integrierte Kfz-Abstellplätze).

4.5 Drempel
Drempel sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 0,76 m zwischen Oberkante Rohdecke und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zulässig.

4.6 Solaranlagen / Parabolspiegel
Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine geringe Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung möglich, wenn diese die funktionsgerechte Handhabung positiv beeinflusst. Die unter Ziff. 4.3 angegebene Farbgebung der Dachflächen sind hier nicht einzuhalten. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Dach anzugleichen.

5. Hinweise

5.1 Boden
Gemäß der digitalen Bodenbelastungskarte des Oberbergischen Kreises kann zur Zeit nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden im Plangebiet leicht erhöhte Schwermetallgehalte besitzen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte deshalb im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Nümbrecht vom 10.07.2002 aufgestellt worden.

Nümbrecht, den 13.03.2003
Bürgermeister

Frühzeitige Träger- und Bürgerbeteiligung
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.07.2000 wurde die öffentliche Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 30.07.2002 bis einschließlich 23.08.2002 durchgeführt.

Nümbrecht, den 13.03.2003
Bürgermeister

Anregungen
Der Plan enthält die Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Ratsbeschluss vom 05.11.2002.

Nümbrecht, den 13.03.2003
Bürgermeister

Offenlegungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 29.10.2002 beschlossen diesen Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Nümbrecht, den 13.03.2003
Bürgermeister

Offenlegung
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.11.2002 hat dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.11.2003 bis einschließlich 03.01.2003 öffentlich ausgelegen.

Nümbrecht, den 13.03.2003
Bürgermeister

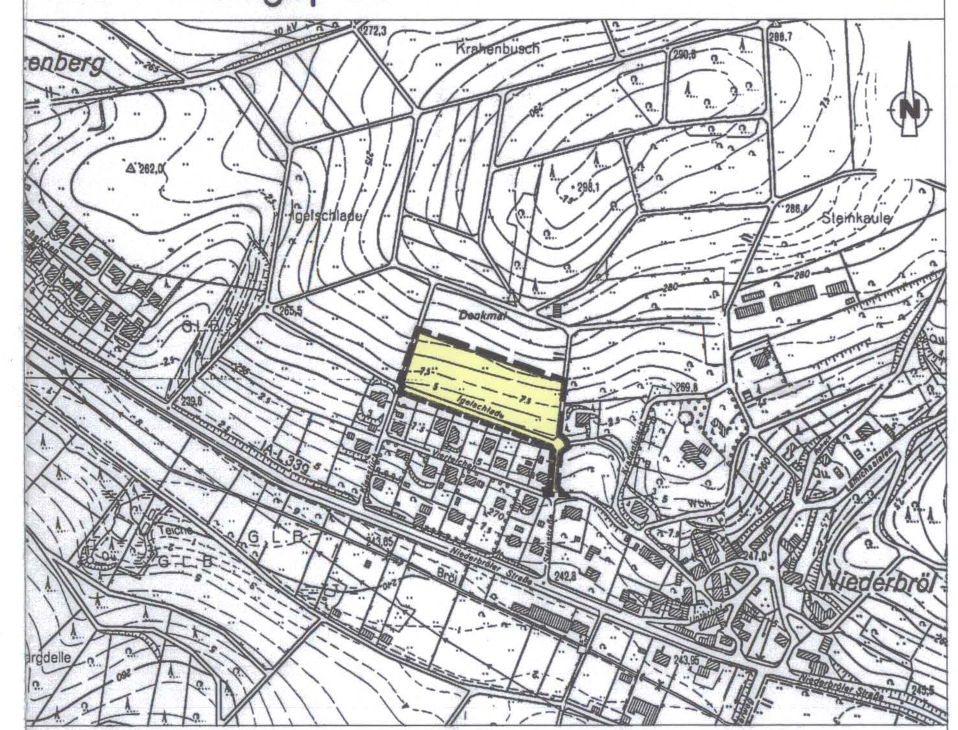
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 41 GO NW am 26.02.2003 als Satzung beschlossen.

Nümbrecht, den 13.03.2003
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nümbrecht, den 13.03.2003
Bürgermeister

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



GEMEINDE NÜMBRECHT

Bebauungsplan (B-Plan)

Nr. 73 "Niederbröl-Igelschlade"

M.: 1:500 i.O.

Stand: 11.10.2002

1. Ausfertigung