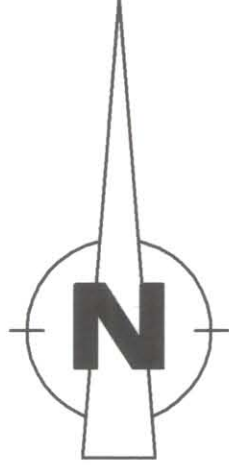
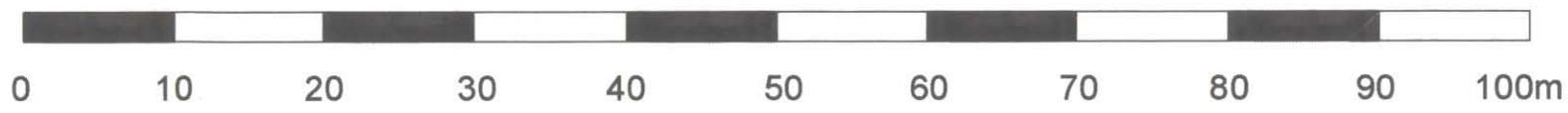


GEMEINDE NÜMBRECHT

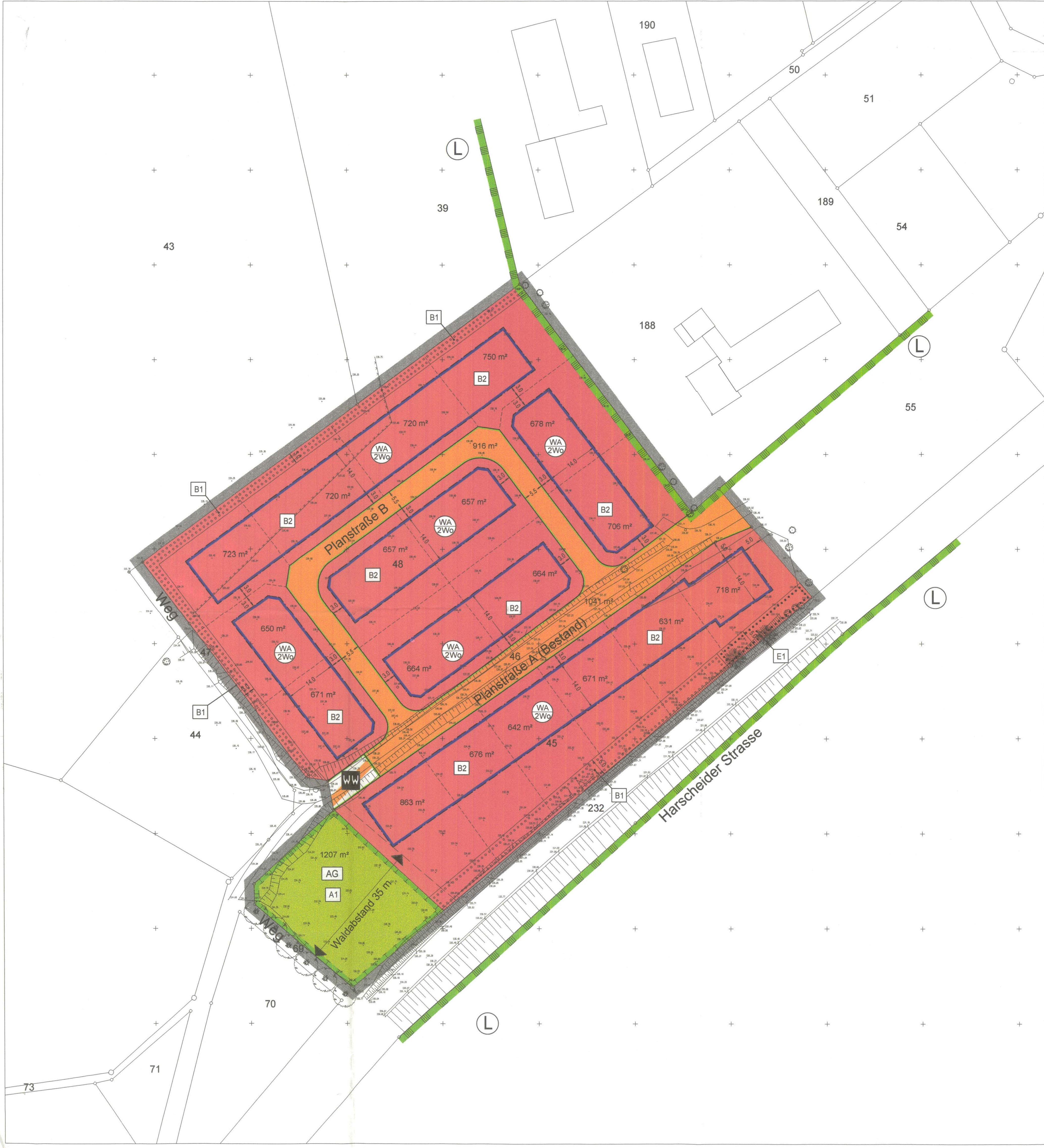
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 80 "Harscheid"

M.: 1:500 i.O.



Nutzungsschablone

WA 2Wc	a
0,4	0,6
I	SD 30°- 45°



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.2 Maß der baulichen Nutzung
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
abweichende Bauweise
Baugrenze
1.4 Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
1.5 Grünflächen
Grünflächen
Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ökologisches Ausgleichsgrün"
1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Landschaftsschutzgebiet
7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform
Nutzungsschablone	
30°-45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD	Dachform: Satteldach
Bestandshöhe in Meter über Normal Null	
Mögliche Grundstücksgrenze (Vorschlag, keine Festsetzung)	
642 m² Mögliche Grundstückgröße (Vorschlag, keine Festsetzung)	

Entwurf
Logo of Hochtief AG
Logo of Stadt Nümbrecht
Architekt und Stadtplaner: KUMAR
Reichhof/Odenplatz, den 26.10.2004

Grundplan
Dipl.-Ing. Thomas Krieger
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
91043 Gremmelsbach, Wilhelmstraße 13
Tel.: 02297-90082-0
Fax: 02297-90082-9
E-Mail: H-K-Reichhof@onlinehome.de

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.

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

Textliche Festsetzungen

- 1. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
1.2 Höchst zulässige Zahl von Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.
1.3 Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
1.4 Abweichende Bauweise
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit seitlichen Grenzabständen und einer Gesamtlänge von nicht mehr als 16 m zulässig sind.
1.5 Minimale Größe der Baugrundstücke
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten dürfen.
1.6 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht in eine Fläche mit Pflanz- und / oder Pflanzhalterhaltungsbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB hineinragt.
2. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
2.1 Verminderungsmaßnahme V 1
Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z.B. als breitflügeliges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammergeiste. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.
2.2 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahme A 1
Auf der in der Planzeichnung mit Kennziffer A 1 gekennzeichneten Grünfläche sind hochstämmige Obstbäume einheimischer Lokalsorten anzupflanzen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften (max. 2-malige Pflegemaßnahme pro Jahr). Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Obstgehölze:
Apfelsorten: Größer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Balkenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winternambour, Rheinische Schafnase, Ontarioapfel
Birnsorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf, Kirschoorten: Rote Kiropelkische, Bithners Gelbe Kiropelkische, Geisepitter, Pflaumensorten: Deutsche Hauszwetsche, Böhler Frühzwetsche sowie diverse oberbergische Lokalsorten
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180-200 h
3. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
3.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Grundstücksgrenzen“
Die nicht überbauten Grundstücksfächen auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen ist eine mind. 3-5 m breite Heckenpflanzung aus Landschaftsgehölzen anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier unzulässig. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Bäume und Sträucher für freischwimmende Laubgehölzhecke: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Haselnuß (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gelbwurde (Viburnum opulus), Faulbaum (Fraxinus alnus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea)
Pflanzgröße: Sträucher: v. Str. 3-5 Triebe, 80-100 h; Bäume: Hei. 2-3 x v. 150-175 h
Pflanzbestand/-verhältnis/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreieckverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%
3.2 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 2 „Grundstücksfächen“
Die nicht überbauten Grundstücksfächen auf den Baugrundstücken entlang 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 Grundstücksfäche 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 begründenden Fläche zu beschränken. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Bäume: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Steileiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiss- / Sandbirne (Betula pendula)
Pflanzgröße: Bäume: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16; Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 h
4. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Hinweis:
Zu widerhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu € 10.000,- geahndet werden.
4.1 Erhaltungsmaßnahme E 1
Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichneten Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einheimische bodenständige Arten zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Erschließung und Bebauung der Grundstücke sind zu vermeiden. Bei Bedarf sind Schutzmaßnahmen während der Bauzeit durchzuführen.
5. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW
Hinweis:
Zu widerhandlungen 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.
5.1 Baukörper
Bei Neubauten, Erweiterungen, Um- und Anbauten sind die Abmessungen und Gliederungen der ortstypischen Eigenart der vorhandenen Bebauung anzupassen. Als nicht ortstypisch gelten insbesondere Holzbaukörper.
5.2 Außenwände (Farbgebung / Materialien)
Als Außenwandmaterialien für Fassaden sind zulässig:
• Putz (weiß bis hellgrau)
• Naturstein in Kleinteiliger Deckung
• Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandstein) weiß bis hellgrau, nicht reflektierend
• Sichtbeton für untergeordnete Bauteile wie Stütze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel
• Holzschalungen in hellgrau bis mittelgrau, für untergeordnete Bauteile wie Giebel oder Nebengebäude auch in weiß und Naturton.
5.3 Dachform (Farbgebung / Materialien)
Für zu Wohnzwecken dienende Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 45 Grad zulässig. Walmen- 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 Dachendeckung zulässig:
• anthrazitfarbene, dunkelbraune und graue Dachziegel/Betondachsteine
• Naturstein.
Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Bleed als Dachendeckungsmaterial ist nicht zulässig. Grundsätzlich für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls in der ihr eigenen Farbgebung zulässig.
5.4 Dachaufbauten / Dachüberstände / Dachauschnitte
Dachgauben und Dachauschnitte 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 Traufhöhe, 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).
5.5 Drempe
Drempe sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 0,76 m zwischen Oberkante Rohdecke und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zulässig.
5.6 Solaranlagen / Parabolspiegel
Die Errichtung von Solaranlagenanlagen 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.
6. Hinweis
6.1 Hinweis Boden
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Pflanzgebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.
6.2 Hinweis Denkmalschutz
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Nümbrecht vom 25.05.2005 aufgestellt worden.
Nümbrecht, den 06.03.2005
Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.08.2004 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 24.08.2004 bis einschließlich 21.09.2004 durchgeführt. Die Nachbargemeinden und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2004 beteiligt.
Nümbrecht, den 06.03.2005
Bürgermeister
Anregungen
Der Plan enthält die Anregungen der frühzeitig Beteiligten der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.12.2004 bis einschließlich 21.01.2005 öffentlich auslegen.
Nümbrecht, den 06.03.2005
Bürgermeister
Offenlegungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 02.12.2004 beschlossen diesen Bebauungsplan öffentlich auslegen.
Nümbrecht, den 06.03.2005
Bürgermeister
Offenlegung
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.2004 hat dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.12.2004 bis einschließlich 21.01.2005 öffentlich auslegen.
Nümbrecht, den 06.03.2005
Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 41 GO NW am 14.05.2005 als Satzung beschlossen.
Nümbrecht, den 06.03.2005
Bürgermeister
Bekanntmachung und Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
Nümbrecht, den 06.03.2005
Bürgermeister

Bemerkungen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenerverordnung 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)

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 eine „Bodenuntersuchung zur Schadstoffbelastung“

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



GEMEINDE NÜMBRECHT

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 80

"Harscheid"

M.: 1:500 i.O.

Stand: 26.10.2004