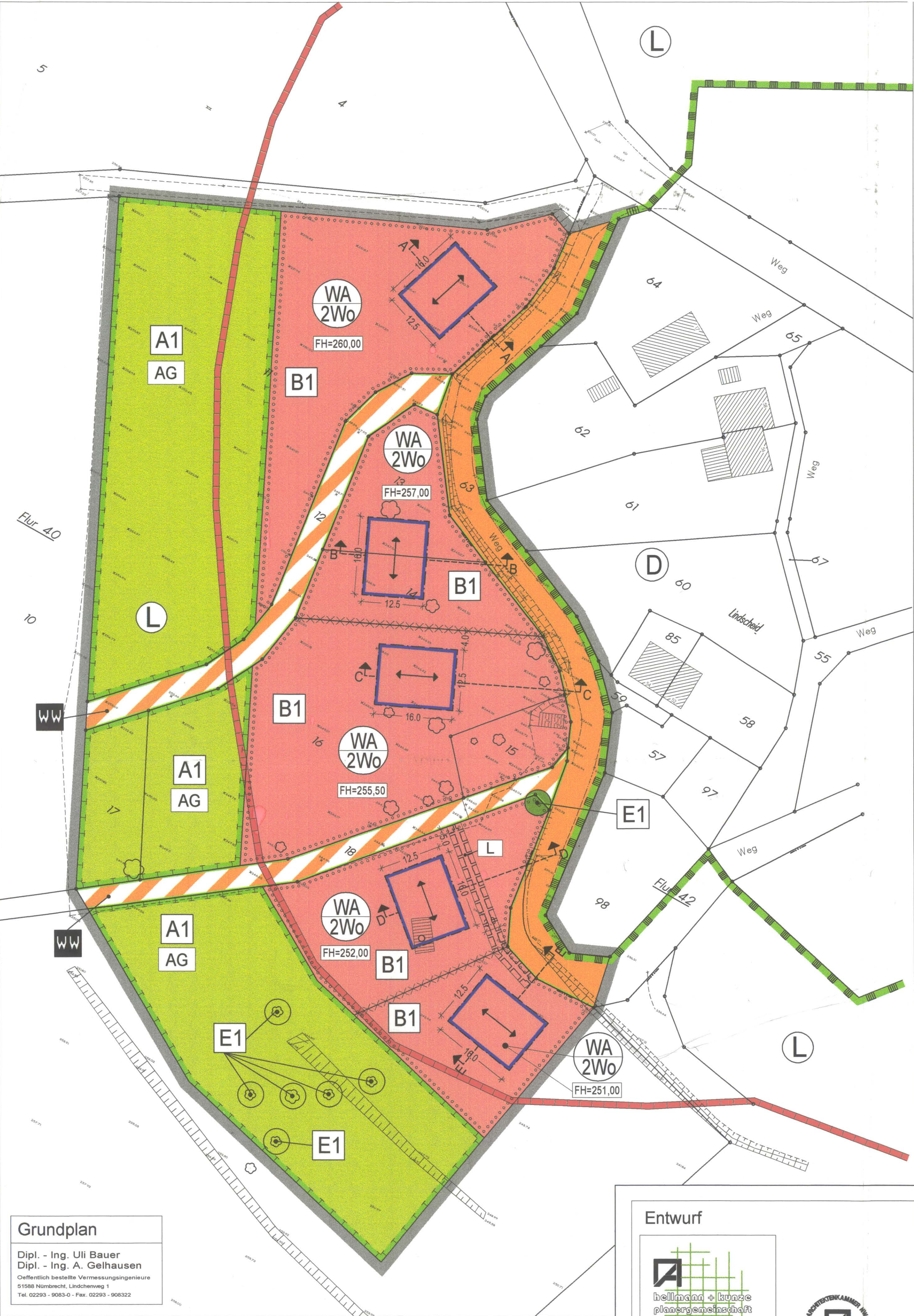


GEMEINDE NÜMBRECHT

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 81 "Lindscheid"

M.: 1:500 i.O.



Grundplan

Dipl. - Ing. Uli Bauer
Dipl. - Ing. A. Gelhausen
Örtlich bestellte Vermessungsgemeinschaft
61168 Nümbrecht, Lindscheid 1
Tel. 02293 - 9082-0 - Fax. 02293 - 9082-2

Planunterlage / Katasternachweis

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

den
öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.
(Siegel)

Geometrische Festlegung

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

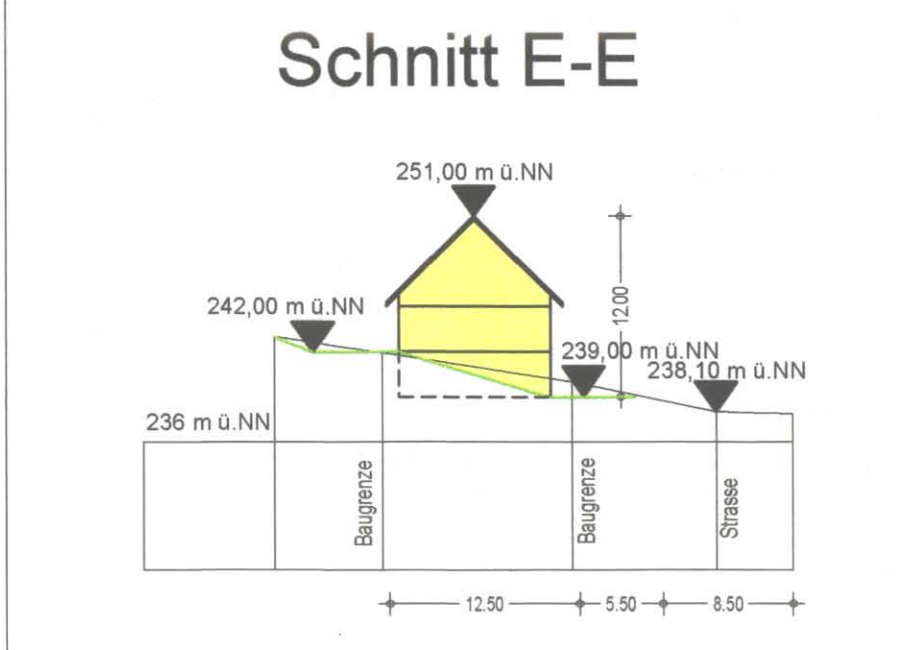
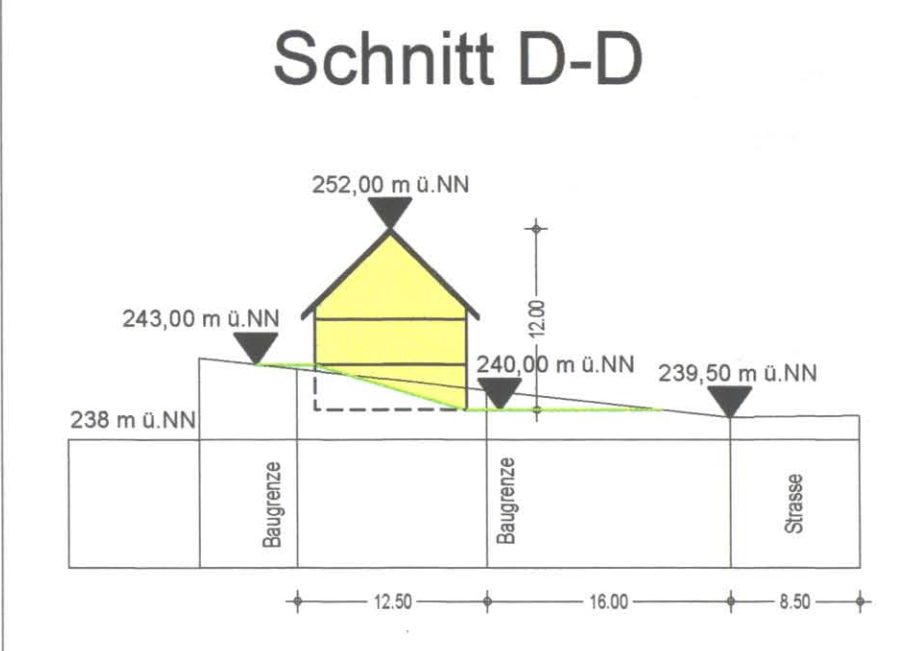
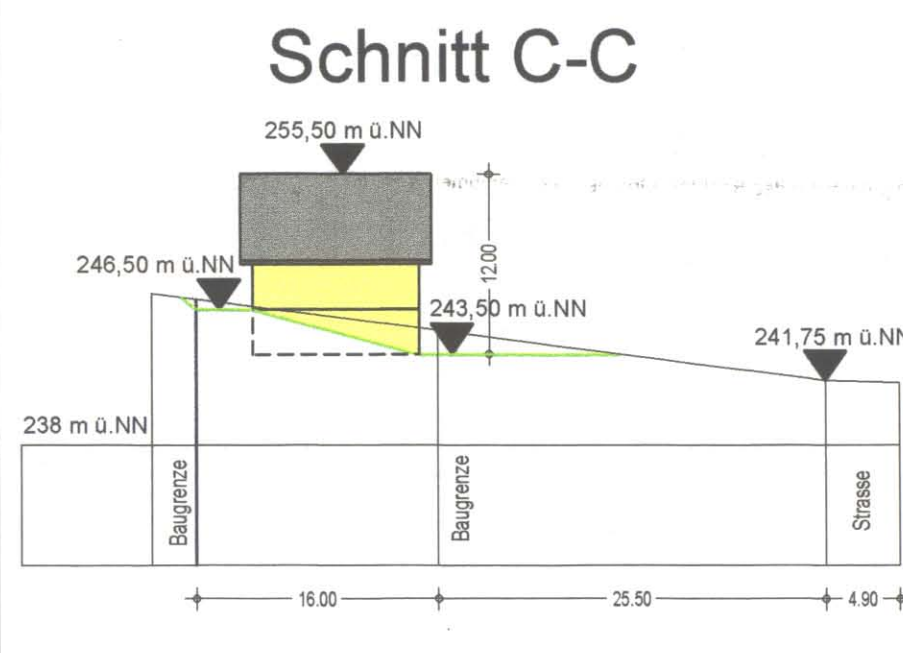
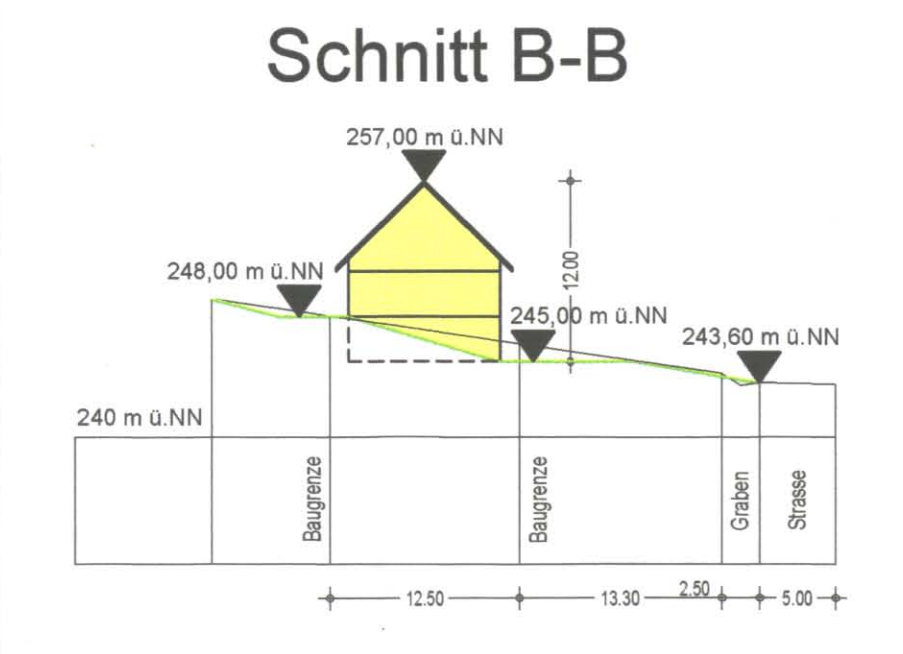
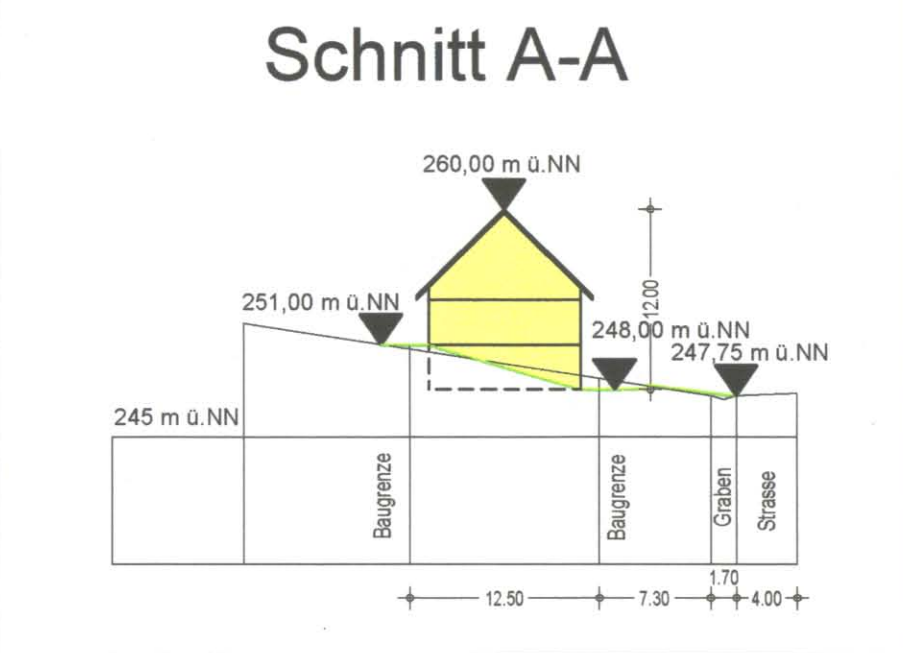
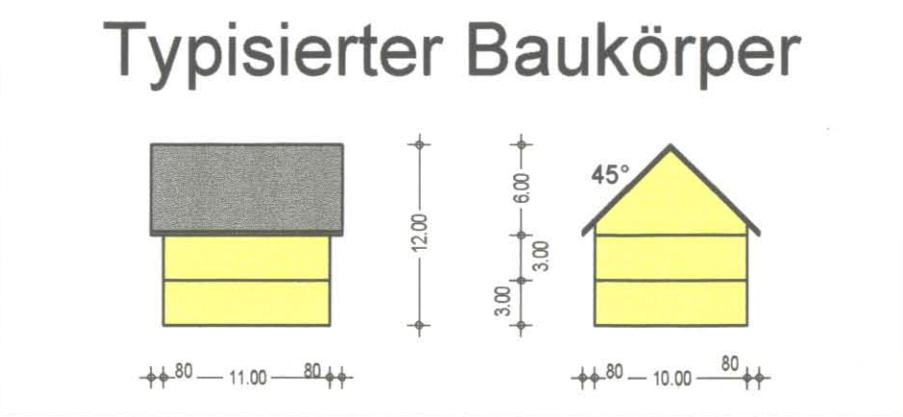
den
öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.
(Siegel)

Entwurf

onlinehome.de
#stb0816a Lindscheidplanung
rehwinkel 15
51580 reichshof
tel.: 02297-90082-0
fax: 02297-90082-9
e-mail: H-K-Reichshof
@onlinehome.de

STADTPLAN NÜMBRECHT
Kumme
Architekt und Stadtplaner
Reichshof-Odenwald, den 04.10.2004

Skizzen zu den Höhenfestsetzungen
Ziff. 1.3



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.1
Beschränkung der Zahl der Wohnungen siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.2
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)
 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 Grundflächenzahl (GRZ) siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.4
 Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß
siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.3
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 offene Bauweise
 Baugrenze siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.5
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Grünflächen
 Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ökologisches Ausgleichsgrün"

- 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)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 2.2
 Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 3.1
 Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer siehe auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 4.1
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme Landschaftsplan Nr. 4 Nümbrecht-Waldbröl)

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme Flächennutzungsplan)

- Sonstige Planzeichen**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Zweckbestimmung: Leitungsgerecht
Begründeter des Rechtes: Grundstückseigentümer FlSt. 16
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung
35°-50°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD	Dachform: Satteldach
↔	Einzuhaltende Hauptfirstrichtung
244,76	Bestandshöhe in Meter über Normal Null
260,00 m ü. NN	Eingeplante maximale Firsthöhe in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) (Schnitte)
A-----A	Schnittlinie Lageplan mit Blickrichtung

Rechtsgrundlagen

- 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).
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NW. S. 439).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 245).
- 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"

Textliche Festsetzungen

- 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 Festsetzung über die höchst zulässige Zahl von Wohnungen
gem. § 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.

- Zulässige Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN).

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

- 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 Pflanzhaltungsbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB hineinragt.

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

- Verminderungsmaßnahme V 1**
Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z.B. als breitflüßiges Pflaster, Okopflaster, Schotterrassen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

- Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahme A 1**
Auf den Weiden am westlichen Rand des Baugebietes sind hochstämmige Obstbäume einheimischer Lokalsorten anzupflanzen. Die Flächen sind aus der intensiven Nutzung (Beweidung) zu nehmen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften (max. 2-malige Pflegemäh pro Jahr). Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Obstgehölze:
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel
Birnsorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf
Kirschsorten: Rote Knorpekirsche, Büttner's Gelbe Knorpekirsche, Geispeltter, Pfäumer: Deutsche Hauszweitsche, Bühler Frühzweitsche sowie diverse oberbergische Lokalsorten
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180-200 h

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

- 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. Zum Straßenraum hin ist je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbau 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbau bzw. ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 20 % der gesamt zu begründenden Fläche zu beschränken. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Laubbäume: 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- bzw. Sandbirke (Betula pendula)
Pflanzgröße: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x x verpflanzt, StU 14-16
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 h

Obstgehölze:
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel
Birnsorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf
Kirschsorten: Rote Knorpekirsche, Büttner's Gelbe Knorpekirsche, Geispeltter, Pfäumer: Deutsche Hauszweitsche, Bühler Frühzweitsche sowie diverse oberbergische Lokalsorten
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180-200 h

- 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 10.000,00 € geahndet werden.

- Erhaltungsmaßnahme E 1**
Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichneten Obst- und Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Erschließung und Bebauung sind zu vermeiden.

- 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 50.000,00 € geahndet werden.

5.1 Dächer

5.1.1 Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Der Anteil an der Gesamtdachfläche darf hierbei max. 25 % betragen. Waln- und Krüppelwalmdächer sind grundsätzlich unzulässig.

5.1.2 Dachneigung

Für die Hauptdachflächen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen) sind nur Dachneigungen von 35° bis max. 50° zulässig.

5.1.3 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist in der in der Planzeichnung angegebenen Ausrichtung zwingend für die Hauptdachfläche einzuhalten.

5.1.4 Dachmaterialien / Farbgebung

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung zulässig:

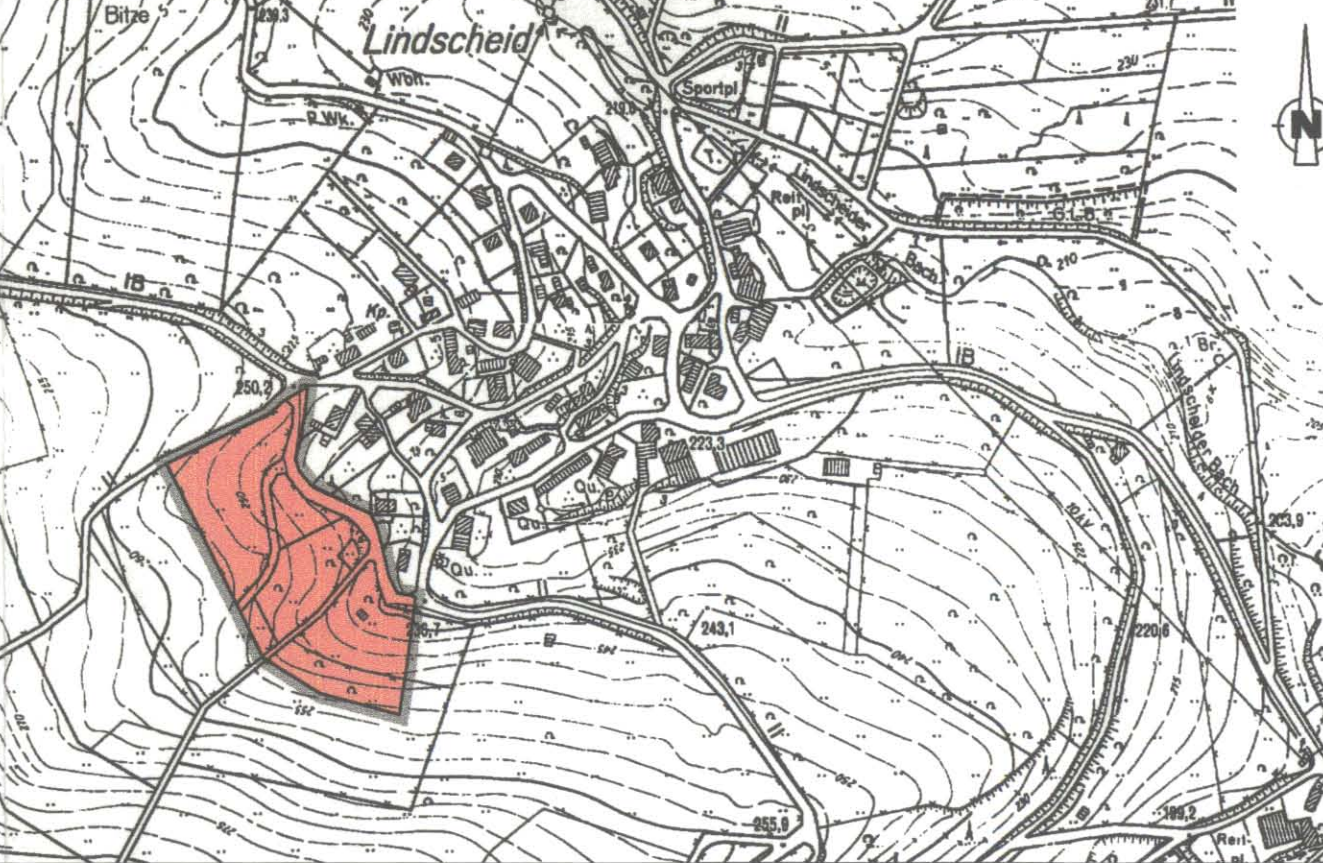
- anthrazitfarbene, dunkelbraune und graue Dachziegel/Betondachsteine
- Naturschiefer.

Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Rest als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls in der ihr eigenen Farbgebung zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Nümbrecht vom 14.07.2004 aufgestellt worden.
Nümbrecht, den 24.07.2004
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 von der Planung berührten 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 der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.08.2004 beteiligt.
Nümbrecht, den 23.09.2004
Bürgermeister
- Antrag**
Der Plan enthält die Anträge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Ratsbeschluss vom
Nümbrecht, den
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 21.09.2004
Bürgermeister
- Offenlegung**
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.12.2004 hat dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.12.2004 bis einschließlich 21.04.2005 öffentlich ausliegen.
Nümbrecht, den 21.09.2004
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 41 GO NW am 16.10.2005 als Satzung beschlossen.
Nümbrecht, den 21.09.2004
Bürgermeister
- Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 14 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
Nümbrecht, den 21.09.2004
Bürgermeister
- Bemerkungen**

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



GEMEINDE NÜMBRECHT

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 81

"Lindscheid"

M.: 1:500 i.O.

Stand: 04.10.2004