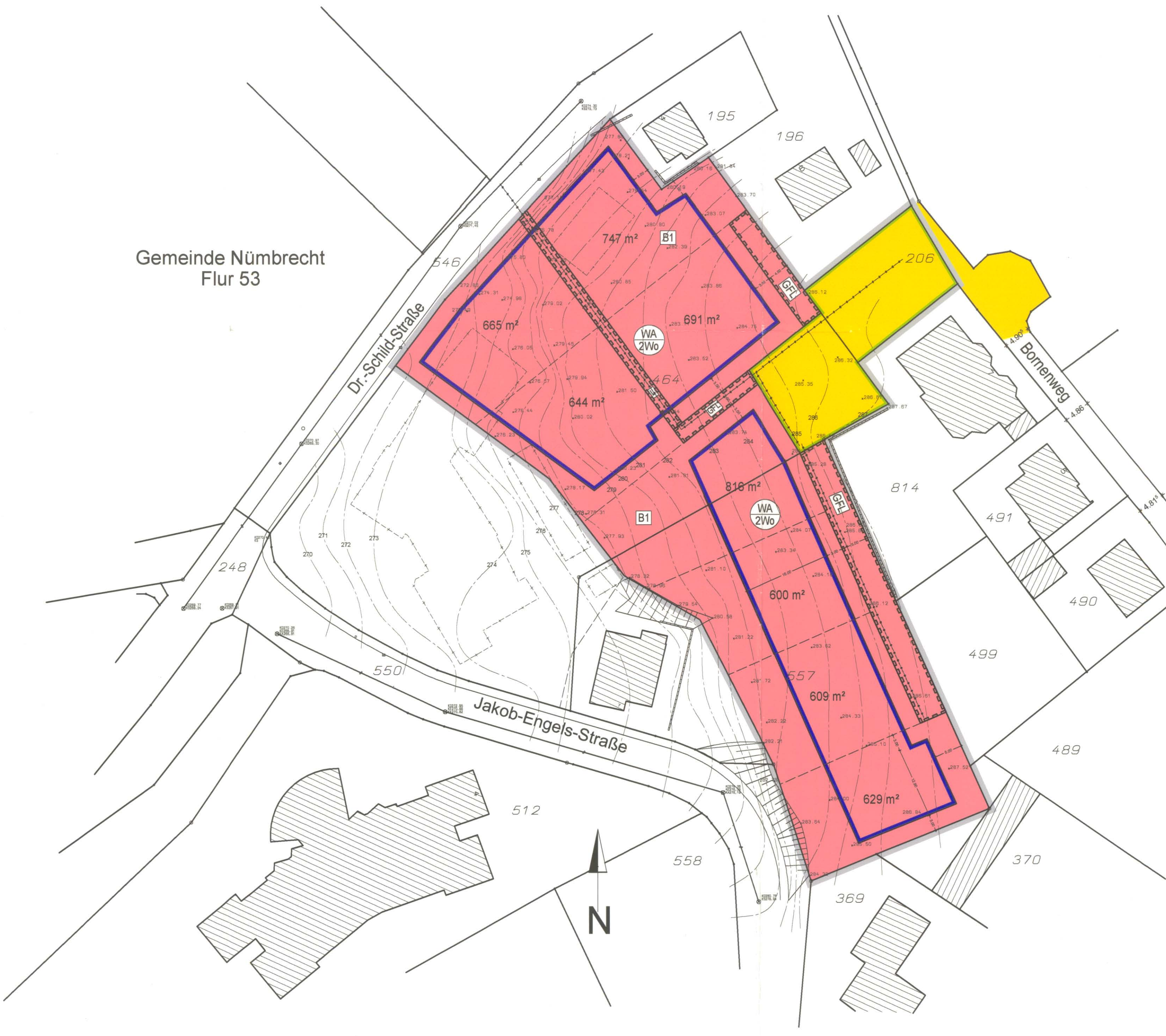
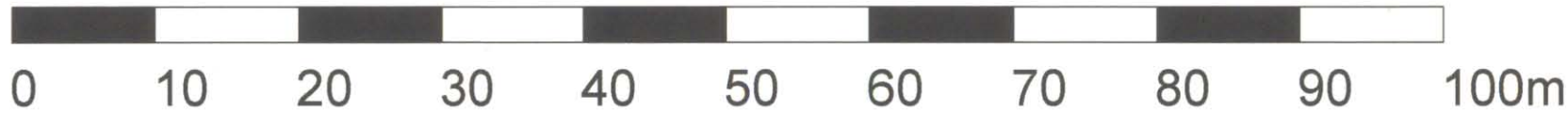


GEMEINDE NÜMBRECHT

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 89 "Nümbrecht Engelsstift"

M 1:500 i.O.



Nutzungsschablone

WA 2Wo	a
0,4	0,6
I	SD / PD 30° - 45°

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (8) 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 Höchste 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 (2WO) 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 Baugrenzüberschreitung nicht in eine Fläche mit Pflanz- und/oder Pflanzhalterbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB hineinragt.

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

2.1 Verminderungsmaßnahme V 1
Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z.B. als breittufiges Pflaster, Okopflaster, 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 Begrünungs-/ Gestaltungsmaßnahme B 1 "Grundstücksflächen"
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 oder 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. 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.

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

Obstgehölze:
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafnase, Ontarioapfel
Bimensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Bühlens Gelbe Knorpelkirsche, Geleipfler
Pflaumen: Deutsche Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche 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:
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.

4.1 Baukörper
Bei Neubauten, Erweiterungen, Um- und Anbauten sind die Abmessungen und Gliederungen der ortstypischen Eigenart der vorhandenen Baubauwerk 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
- Zinkschalen für untergeordnete Bauteile wie Giebel
- Sichtmauerwerk (Klinker/ Kalksandstein) weiß bis hellgrau, nicht reflektierend
- Sichtbton 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 Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 45 Grad zulässig. Walrn- und Krüppelwalmdächer sind grundsätzlich unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig. Der Anteil an der Gesamtfläche darf max. 25% betragen.

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung zulässig:

- anthrazitfarbene, dunkelbraune und graue Dachziegel/Betondachsteine
- Naturschiefer
- Metalldeckungen aus Zink

Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblecheindeckungen zulässig. Die Verwendung von Reet als Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig. Grunddächer 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 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 Traufseite 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 Drempe
Drempe 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 Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine geringe Abweichung 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 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 Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

5.2 Hinweis Denkmalschutz
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archaischer 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.

Rechtsgrundlagen

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 Ausweitung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichnerverordnung 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. Bundesdenkmalpflegegesetz (BnatschG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA
2Wo
- Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO) s. auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.1
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
s. auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.2
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)
- 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,4
- Grundflächenzahl (GRZ) s. auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.3
- I
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
- a
- abweichende Bauweise s. auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.4
- Baugrenze s. auch "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 1.5
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
6. 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)
- B1
- Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer s. s. "Textliche Festsetzungen" unter Ziffer 3.1
7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Leitung
8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
| Beschreibung der Zahl der Wohnungen | |
| GRZ | GFZ |
| Anzahl der Vollgeschosse | Dachform Dachneigung |
- 30°-45°
- Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- SD
- Dachform: Satteldach
- PD
- Dachform: Pultdach
- 281,72
- Bestandshöhe in Meter über Normal Null
- Mögliche geplante Grundstücksgrenze
- 755 m²
- Mögliche geplante Grundstücksgröße (min. 600 m²)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GFL
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- L
- Leitungsrechte

Entwurf

ahrens & eggemann
architektur- und ingenieurbüro

Bahnhofstr. 14
51674 Wühl

Tel.: 02262/69903
Fax: 02262/699040
eMail: ahrens@ahrens-eggemann.de

ahrens & eggemann
architektur- und ingenieurbüro
Bahnhofstr. 14
51674 Wühl

Architekt

Wühl, den 22.08.2007

Grundplan

Dipl.-Ing. Gerd Arnold
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
S 1643 Gummersbach, Karlsrufer Str. 1
Tel. 02261-91910 Fax: 02261-91912
eMail: gerd.arnold@gmx.de

Planunterlagen/Katasternachweis

Diese Planunterlagen ist zum Teil eine Abzeichnung, Vergrößerung, Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde zum Teil neu kartiert nach einwandfrei Fortführungvermessung und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Originalkarte überein.

Gummersbach, den 08.02.07

Gerd Arnold
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur

Geometrische Festlegung

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

Gummersbach, den 24.08.07

Gerd Arnold
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Nümbrecht vom 13.03.2007 aufgestellt worden.

Nümbrecht, den 22.10.07

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.04.2007 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 13.04.2007 bis einschließlich 24.06.2007 durchgeführt. Die Nachbargemeinden und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.04.2007 beteiligt.

Nümbrecht, den 22.10.07

Bürgermeister

Anregungen

Der Plan enthält die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der 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 13.03.2007 beschlossen, diesen Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Nümbrecht, den 22.10.07

Bürgermeister

Offenlegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.2007 hat dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07.2007 bis einschließlich 13.09.2007 öffentlich ausgelegen.

Nümbrecht, den 22.10.07

Bürgermeister

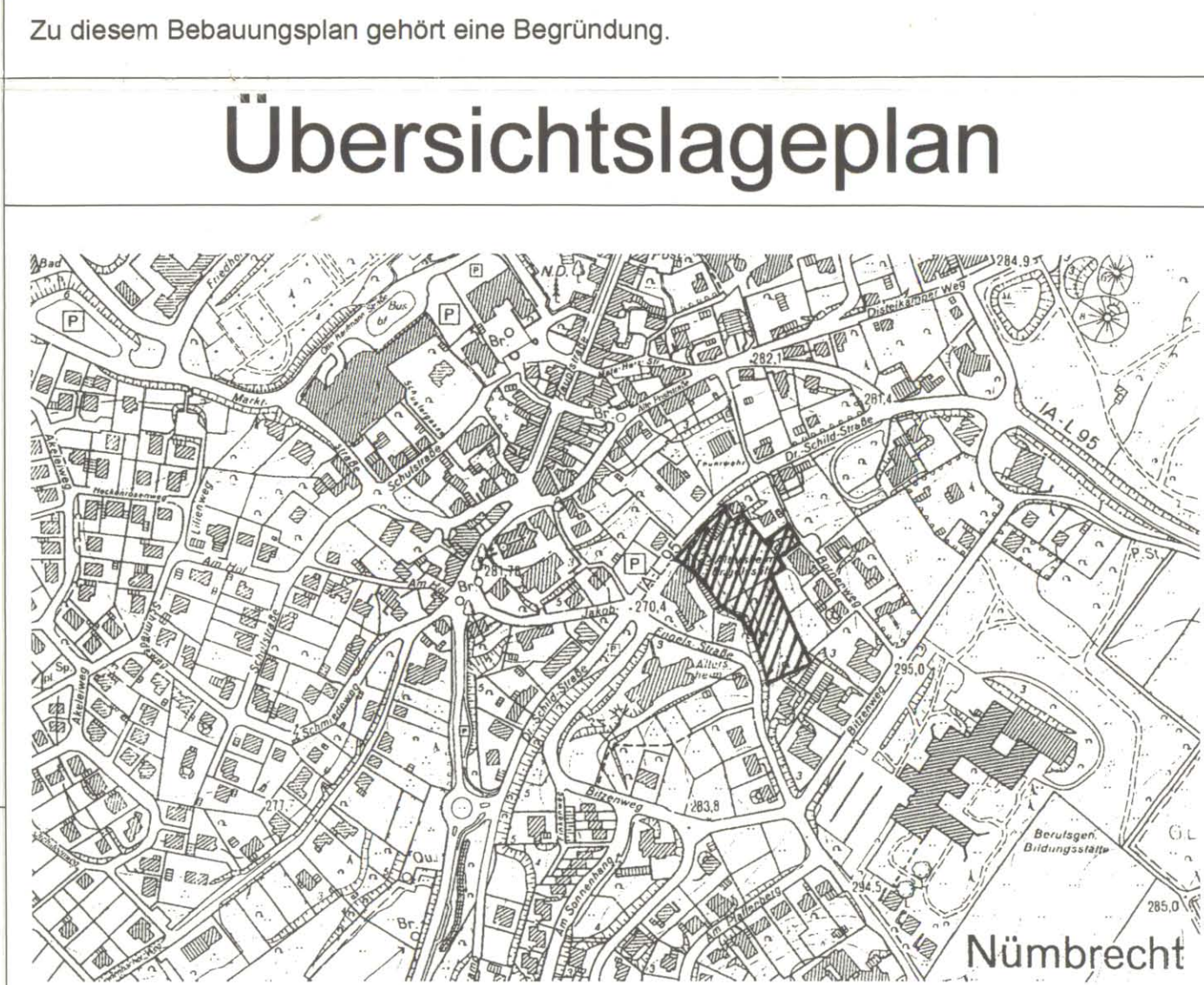
Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 41 GO NW am 06.03.2007 als Satzung beschlossen.

Nümbrecht, den 22.10.07

Bürgermeister

Anlagen



GEMEINDE NÜMBRECHT

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 89
Nümbrecht Engelsstift

M: 1:500 i.O.

Stand 22.08.2007