PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

1	2	
WA	WA	Allgemeines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

△E	Nur Einzelhäuser zulässig
▬	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsfläche
▬	Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

○○○○○	
Anpflanzung: ◌	Bäume (hinweisliche Darstellung)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Grünfläche ö = öffentlich
Abstandsgrün	Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

z.B.: DN 25° - 35°	Zulässige Dachneigungen
z.B.: ○260.8	Bezugshöhe (NHN) für die Höhenbegrenzung
L	Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger
– – – –	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
—●—●—	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
OKFFB EG	Oberkante Erdgeschossfertigfußboden
P	Besucherparkplätze
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

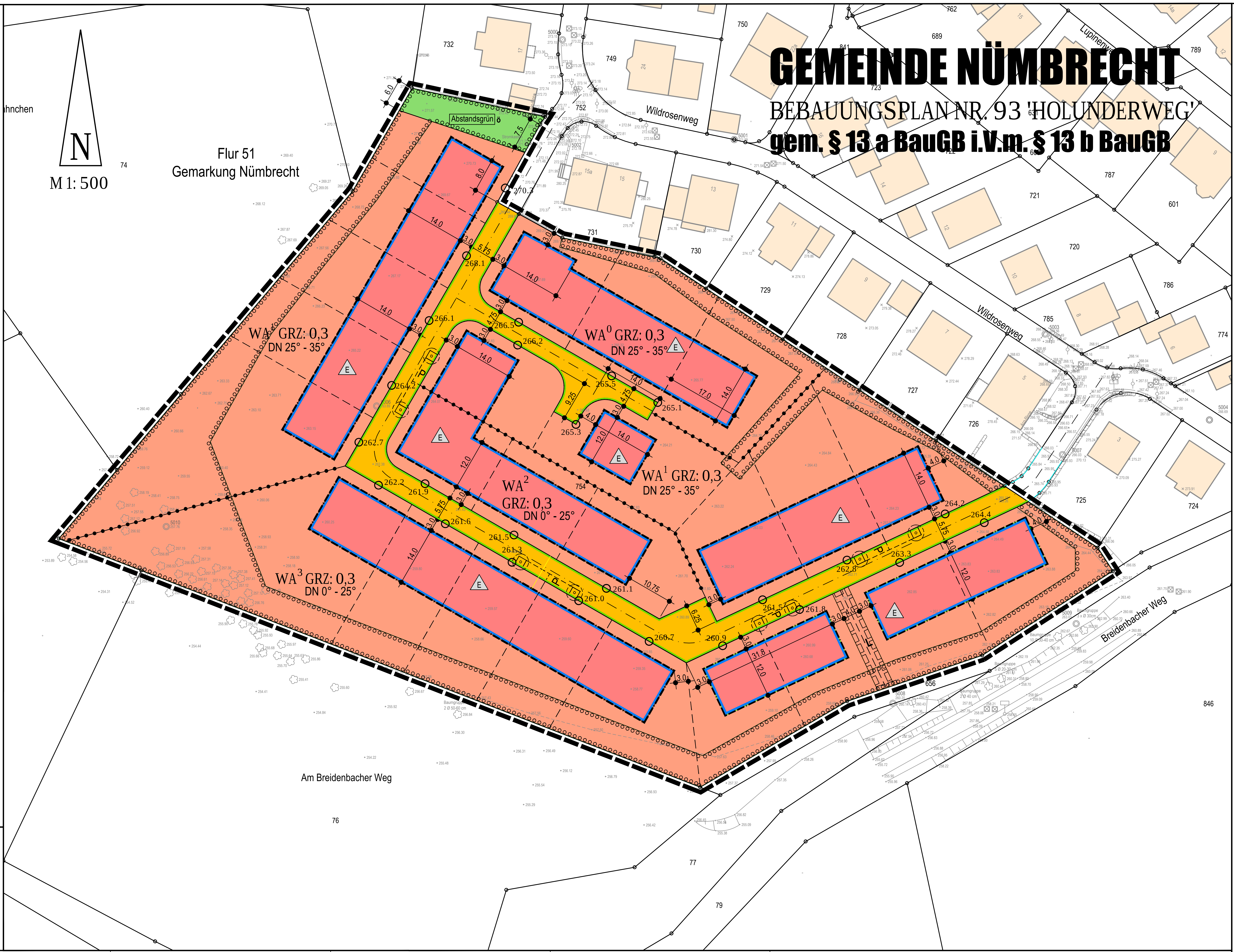
LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de

16.05.2017
*****21.06.2017***

GEMEINDE NÜMBRECHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 93 'HOLUNDERWEG'

gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 b BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

*****Ergänzungen nach der Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB***

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Unterer Bezugspunkt / Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan gelten die jeweils mittig vor dem Grundstück festgesetzten Höhenpunkte. Die festgesetzten Bezugspunkte entsprechen zugleich der zulässigen Höhe der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKFF EG). Abweichend von dieser Höhe darf die Oberkante Fertigfußboden um 30 cm über- und unterschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA0 - WA3 werden folgende Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstmaß über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) festgesetzt:

Teilgebiet	Mindesthöhe m	Maximalhöhe m
WA0	-	8,0
WA1	-	7,5
WA2	6,5	8,5
WA3	3,5	6,0

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete dürfen je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

4. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Flächendeckende Bepflanzungen

Innerhalb der mit Signatur ○○○○○ festgesetzten Flächen sind Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 20% der Fläche festgesetzt. Vorhandene, lebensraumtypische Gehölze sind in die Pflanzung einzubinden.

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Gehölze
Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

4.2 Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Hausgärten
Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gärten) ist je angefangene 250 m² ein Obsthochstamm der Pflanzenauswahlliste 2 oder ein Laubbaum gemäß der Pflanzenauswahlliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Planstraßen
Entlang der Erschließungsstraße sind acht großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 3 zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Fläche von mindestens 10 m² zu dimensionieren. Die Baumscheiben sind dauerhaft vor Überfahren zu schützen.

Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm)
Mindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz ≥1,80 m, 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Äpfel:	Danziger Kantapfel, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Eisenapfel, Weißer Klarapfel, Berlepsch, Goldparmäne, James Grieve, Herbstrenette, Gelber Edelapfel
Birnen:	Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Conference, Esperens Herrenbirne, Winterbergamotte, Gellerts Butterbirne
Kirschen und Zwetschgen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Geisepitter, Schwarze Herzkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetschge

Pflanzenauswahlliste 3: Laubbäume
Bäume; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

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

5.1 Schutz des Bodens

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000).
Es sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte
- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Pflanzungen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

5.2 Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind Stellplätze, Garagenzufahrten, Innenhöfe und ähnliche Flächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen, z.B. Betonsteinpflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, Rasenkammersteine, Schotterrasen.

5.3 Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

Putz und Verblendmauerwerk (nicht reflektierend) in folgenden Farben: weiß, weiß-beige, weiß-grau, sowie Glas und technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen).

Für gliedernde und untergeordnete Fassadenelemente und Bauteile wie z.B. Pfosten, Pfeiler, Brüstungen, Sockel oder Wandverkleidungen sind zusätzlich folgende Materialien zulässig:

Metall, Holz (gegen Vergrauung geschützt), Kunststein, Naturstein, farbiger Wandputz, Sichtbeton, Naturschiefer in kleinteiliger Deckung.

2. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung sind nur folgende Materialien zulässig:

a) bei geneigten Dächern
Dachziegel oder Dachstein in den Farben grau bis anthrazit, Naturschiefer, Zinkblech, technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen).

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Dachflächenanteile begrünte Dächer zulässig.

b) bei flachen Dächern
begrünte Dächer, technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen), Flachdachfolie (Bitumen oder Kunststoff), Terrassenbeläge.

3. Dachneigungen

Bei den Hauptdächern sind für die Allgemeinen Wohngebiete WA0 - WA3 nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Teilgebiet	Dachneigung
WA0	25° - 35°
WA1	25° - 35°
WA2	0° - 25°
WA3	0° - 25°

4. Dachüberstände

Trauf- und Ortgangüberstände sind bis maximal 0,80 m zulässig.

5. Dachgauben

Dachgauben müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

6. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig.
Ausnahmsweise sind untergeordnete Bauteile für Freisitze, Pergolen, Gartenmauern und Hecken zulässig.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Nümbrecht als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Artenschutz
Die ggf. notwendige Baufeldräumung (Beseitigung der Strauch- und Baumvegetation, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) wird zum Schutz der Tierwelt generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar beschränkt.

*****4. Bodenschutz***
Im Plangebiet wird in der digitalen Bodenbelastungskarte des Oberbergischen Kreises eine Überschreitung der Vorsorgewerte der BBodSchV für Cadmium, Nickel, Blei, Kupfer und Zink prognostiziert.
Nach §§ 9 und 12 Abs. 2 BBodSchV ist es nicht zulässig, ausgehobenes Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, die die Vorsorgewerte einhalten, aufzubringen.
Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) zu beachten. Hiernach ist das Ein- und Aufbringen von (Boden-) Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m3, die anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 1548).

3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294).

4. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 BGBl. I 1509).

5. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung.

PLANGRUNDLAGE / PLANZEICHNUNG

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 Stand ....entspricht.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Nümbrecht, ...

....
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Der Aufstellungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Nümbrecht, den.............................

....
Bürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung innerhalb angemessener Frist gegeben. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom...................... bis ....zur Planung äußern. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Mit Schreiben vom................... wurden diese unterrichtet und hatten Gelegenheit bis zum.....................eine Stellungnahme abzugeben.

Nümbrecht, den ....

....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht am .... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

Nümbrech, den ....

....
Bürgermeister

PLANUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 93 ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Nümbrecht vom .... zur Aufstellung beschlossen.

Nümbrecht, den ....

....
Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom .... bis .... ausgelegen. Äußerungen waren bis einschließlich .... möglich. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom .... von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Nümbrecht, den ....

....
Bürgermeister

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Nümbrecht vom ....

Nümbrecht, den ....

....
Bürgermeister

Diser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am .... rechtsverbindlich geworden.

Nümbrecht, den ....

....
Bürgermeister