



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan "Wissersheimer Sonnengärten" wurde auf Grund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Nörvenich am 2013 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt. Dieser Beschluss wurde am 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Nörvenich, den _____
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Nörvenich am 2013 verzichtet.

Nörvenich, den _____
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (2) BauGB mit Benachrichtigung am _____ unter Fristsetzung bis zum _____ durchgeführt.

Nörvenich, den _____
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

- Der Offentlage-Entwurf zu diesem Plan wurde am _____ gemäß § 3 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Nörvenich zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Nörvenich, den _____
Bürgermeister

OFFENLAGE

- Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In Anwendung des § 4a(2) BauGB wurden gleichzeitig mit der Offenlage die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

Nörvenich, den _____
Bürgermeister

PLANBESCHLUSS

- Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung durch die Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.

Nörvenich, den _____
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

- Dieser Plan wurde am _____ ausgefertigt.

Nörvenich, den _____
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

- Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB ist am _____ erfolgt.

Nörvenich, den _____
Bürgermeister

KATASTERNACHWEIS

- Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

_____, den _____

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

LEGENDE

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2Vw höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH maximal zulässige Traufhöhe

GH maximal zulässige Gebäudehöhe

FH maximal zulässige Firsthöhe

Überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen

Bauweisen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Mischungsprinzip

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkfläche

F Fußgängerbereich

Fläche für Versorgungsanlagen und die Abfallbeseitigung § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

RR Regenrückhaltebecken

U Umformerstation

M Fläche für Müllgefäße am Tag der Entleerung

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25, 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich III siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1

Lärmschutzwand siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.2

Kennzeichnungen und sonstige Probestellungen § 9 (6) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

mögliche Wegeführung in der Grünfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VS Grundstück mit Niederschlagswasser-Versickerung

[#4,50] Informativ Bemerkung ohne Festsetzungswirkung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die Nutzungen nach § 4 (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die maximal zulässigen Trauf- First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

2.2 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dürfen das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

2.3 Als Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung.

2.4 Gebäude, die mit einem Flachdach überdeckt werden, dürfen die im Plan festgesetzte Traufhöhe mit ihrem obersten Vollgeschoss nicht überschreiten. Maßgeblich ist hierbei der obere Abschluss der Außenwand (Antika oder verputzte Brüstung).

2.5 Die im Plan angegebenen Bestands- und Planhöhen beziehen sich auf das mittlere Höhensystem nach dem Stand von 2008. Als Höhenbezug ist daher die Höhe des Schachdeckels im nördlich angrenzenden Flurweg mit KO=106,24 m anzunehmen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Innerhalb des Wohngebietes ist ausschließlich das Einzelhaus zulässig. Gemäß § 31 (1) BauGB wird festgesetzt, dass ausnahmsweise das Doppelhaus zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass die zur Straße hin orientierte Fassade der jeweiligen Doppelhaushälften im Anschlusspunkt eine gemeinsame Flucht von mindestens 2 m Länge aufweist. Zudem müssen Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigungen im Gebäudeschnitt übereinstimmend sein.

3.2 Die jeweils südlich oder westlich gelegenen Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4. Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtsseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.2 Die Seitenwände von Garagen und Carports müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

4.3 Je Wohneinheit sind Stellplatzflächen für mindestens zwei Pkw zu errichten.

5. Anzahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Tabelle: Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

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

7.1 Maßnahmefläche

7.1.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Maßnahmefläche ist eine offene Wiesenfläche anzulegen. Die Fläche ist mit RSM 7.1.2 einzusäen und durch dreimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.

7.1.2 Es sind Bäume im Einzelstand oder in lockerer Gruppierung zu pflanzen. Pro angefangene 195 m² der Maßnahmefläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Liste "Laubbäume" unter 7.3 zu pflanzen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

7.1.3 Unversiegelte Wegeflächen in Form von Schotterterrassen, Mulch- und Graswegen sind bis zu einer Breite von 2 m zulässig.

7.2 Maßnahmefläche

7.2.1 Auf dem Lärmschutzwall ist eine mehrzeilige Strauchpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Arten sind aus der Pflanzenliste "Sträucher" unter 6.6 zu wählen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Str. 2xv. 100/150 cm.

7.2.2 Der herzustellende Lärmschutzwall ist mit Einzelbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Der Baumabstand soll mindestens 12 m betragen. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzenliste "Straßenbäume" unter 7.3 zu entnehmen. Die geforderte Mindestqualität beträgt H. 3xv. SIU 18-20 cm.

7.2.3 Am Böschungsfuß des Lärmschutzwalls sollen je 1,5 m breite, naturnahe Hochstaudensäue entwickelt werden. Dazu werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen und durch Mahd in Abständen von mindestens 3 und höchstens 5 Jahren unter Verzicht auf Dünger und Pestizide dauerhaft erhalten.

7.3 Pflanzenliste

7.3.1 Straßenbäume

Acer camp. 'Elsrijk' - Feldahorn

Acer platanoides 'Cleveland' - 'Columaria'

'Olmsted' - Spitzahorn

Aesculus carnea

Robinie

Pyramiden-Hainbuche

Crataegus monogyna 'Stricta'

Säulen-Dorn

Fraxinus excelsior 'Westhof's

Glorie - Esche

Sorbus intermedia

Schwedische Mehlbeere

Laubbäume

Acer campestre - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Betula pendula - Hänge-Birke

Quercus robur - Stieleiche

Fagus sylvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Malus sylvestris - Wildapfel

Sträucher

Amelanchier ovalis - Felsenbeere

Berberis vulgaris - Berberitze

Buxus sempervirens - Buchsbaum

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartweige

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Flammenkirsche

Fraxinus alba - Faulbaum

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Populus nigra - Schwarz-Pappel

Pyrus communis - Wildbirne

Prunus spinosa - Schwarzwald

Rosa canina - Hundrose

Rubus caesius - Kratzbeere

Salix caprea - Sal-Weide

Salix purpurea - Purpur-Weide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

8. Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB

8.1 Im gesamten Planbereich sind Pflanzgebote belegen Flächen innerhalb des Baugebiets sind zweizeilige, 3 m breite Strauchhecken (Pflanzabstand höchstens 1,5 m in zweizeiliger, versetzter Anordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arten sind aus der Pflanzenliste "Sträucher" unter 7.3 zu wählen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Str. 2xv. 100/150 cm. Koniferen sind nicht zulässig.

8.2 Die im Plan festgesetzten Bäume im Straßenraum sind aus der Pflanzenliste "Straßenbäume" unter 7.3 zu wählen und mit mindestens der Qualität H. 3xv. SIU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheiben beträgt 6 m².

9. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB sowie § 86 BauONW

10.1 Dachform, Dachaufbauten und Dachabschnitte

1. Wohngebäude sind mit einem Satteldach, einem kombinierten Satteldach oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 30-45° sowie Zeltdächern und Walmdächern mit einer Neigung zwischen 18-30° zu versehen.

Flachdächer sind ausschließlich bei Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss sowie bei Errichtung von zwei Vollgeschossen und Staffelgeschossen zulässig.

1.2 Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 50 % der Trauf-länge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauf-länge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser).

1.3 Dachaufbauten, Stand- oder Zwerchgiebel haben den Dachneigungen, Dachhaut und Gestaltung des Hauptdaches zu entsprechen. Deren Firsthöhen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum First des Hauptdaches einhalten. Dachabschnitte sind unter Anrechnung auf die Breite der Dachaufbauten zulässig.

1.4 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Möglicherweise die Höhen ihres niedrigsten Schnittpunktes ihrer Außenwand mit dem Hauptdach sowie ihrer Dachfläche.

11. Baugrenzen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

11.1 Baugrenzen sind mit einem Satteldach, einem kombinierten Satteldach oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 30-45° sowie Zeltdächern und Walmdächern mit einer Neigung zwischen 18-30° zu versehen.

Flachdächer sind ausschließlich bei Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss sowie bei Errichtung von zwei Vollgeschossen und Staffelgeschossen zulässig.

1.2 Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 50 % der Trauf-länge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauf-länge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser).

1.3 Dachaufbauten, Stand- oder Zwerchgiebel haben den Dachneigungen, Dachhaut und Gestaltung des Hauptdaches zu entsprechen. Deren Firsthöhen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum First des Hauptdaches einhalten. Dachabschnitte sind unter Anrechnung auf die Breite der Dachaufbauten zulässig.

1.4 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Möglicherweise die Höhen ihres niedrigsten Schnittpunktes ihrer Außenwand mit dem Hauptdach sowie ihrer Dachfläche.

12. Baugrenzen § 9 (1) Nr. 24 BauGB