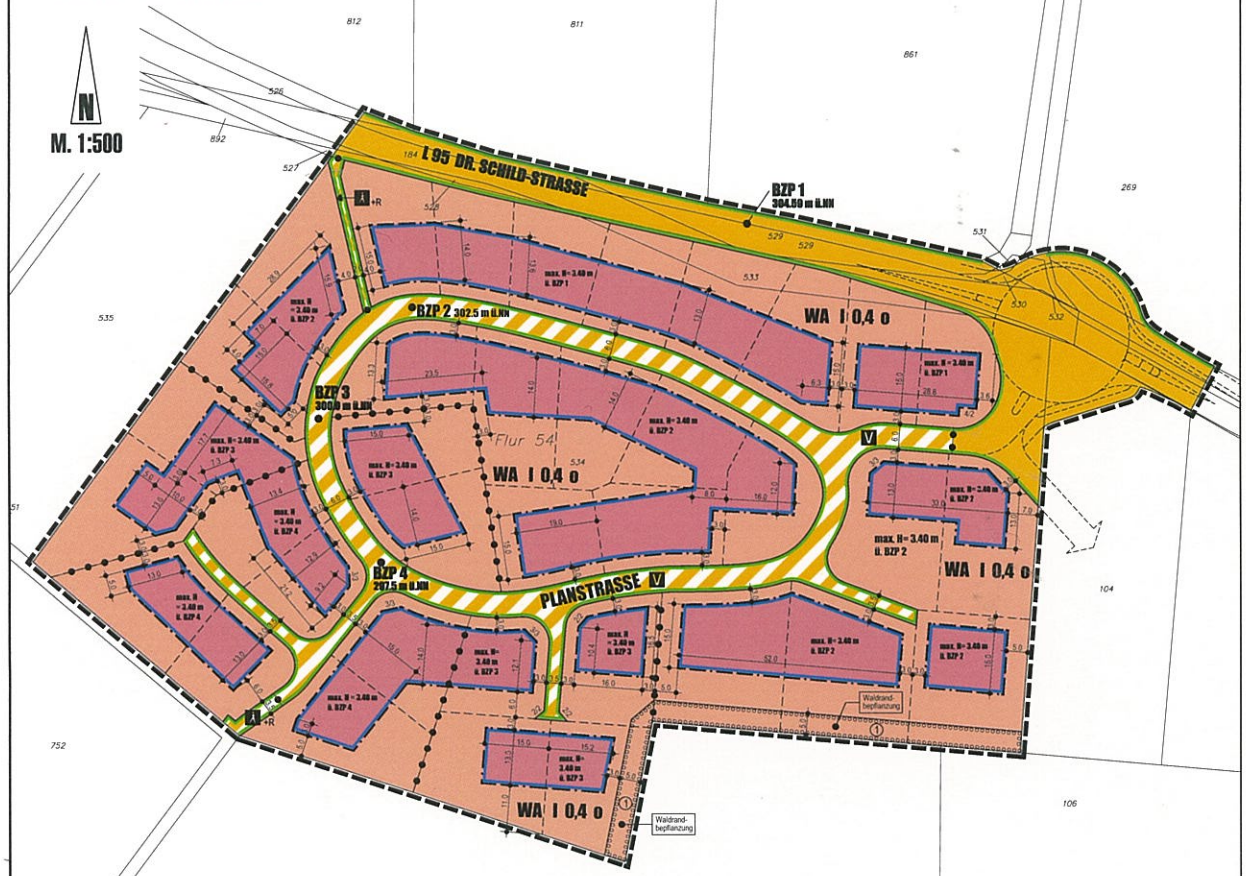
GEMEINDE NÜMBRECHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 85

'SOHNIUS WEIDE'



ERLÄUTERUNGEN

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)

z.B. I Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

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

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Bereich

+R Fuß und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Waldrand-bepflanzung Flächen mit besonderem Nutzungszweck

① siehe textliche Festsetzungen Ziffer 7.3

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

ü. NN über Normal Null

z.B. BZP. 1 Bezugspunkt mit lfd. Nr.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 unzul ässig.

2. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Geb äude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO 3,4 m über die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte (BZP) nicht überschreiten.

3. Verminderungsmaßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades
(gemäß § 1a Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und sonstige zulässige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Garagen und überdachten Stellplatzflächen, sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen, z. B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine, dass Niederschlagswasser schadlos auf der jeweiligen Fläche oder breitflächig in angrenzende Bereiche versickert werden kann. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeintr ächtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wird eine Grundfl ächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, d. h. maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche können bebaut bzw. versiegelt werden. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ bis zu 50 %, die in § 19, Absatz 4, Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen sind unzul ässig und werden für das Plangebiet ausgeschlossen.

4. Schutzmaßnahmen Boden
(gemäß § 1a Abs. 2 BauGB)

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) f ür das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die unn ötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, eindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese St örungen sind möglichst zu vermeiden. Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und sollte im Bereich der Gärten und Grünflächen später wieder eingebaut werden. Während der Bauarbeiten sind Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen hat so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5.1 Pflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen

Entlang des geplanten Erschließungsrings sind 18 bodenst ändige Laubbäume zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Laubbäume 1. und 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenliste. Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m über Grund. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Fl äche von mindestens 8 m, zu dimensionieren. Sie sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Pflanzenauswahlliste: Laubb äume 1. und 2. Ordnung
Einzelb äume , Hochstamm, 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata/ platyphyllos	Winter-/ Sommerlinde

5.2 Waldrandgestaltung

Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen ist eine abgestufte Pflanzung mit Laubb äumen 2 Ordnung als Übergangszone zum Hauptbestand, einem Mantel aus Str auchern und einem Saum aus Wildkräutern, Stauden und Gräsern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die flächenmäßige Anordnung ist unregelmäßig vorzunehmen. Der vorhandene Stauteich wird erhalten. Die Bepflanzung der an den Teich angrenzenden staunassen Bereiche erfolgt nur punktuell mit standortangepassten Geh ölzen gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste. Der Pflanzabstand darf 1,50 x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf 10 % festgesetzt. Vorhandene Geh ölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzenauswahlliste: Geh ölze für die staunassen Bereiche:
Bäume: Hochstamm, 12-14 cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm

Frangula alnus	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Asch-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.3 Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbauten Flächen

Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflachen ist je angefangene 250 m, ein Laubbaum gemäß der unter 7.3 aufgeführten Pflanzenauswahlliste in der Qualit at "Hochstamm", mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen 1 m Höhe über Grund, oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang > 8cm und Kronenansatz >180 cm) gem. nachfolgender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.
Pflanzenauswahlliste: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm):

Äpfel: Baumchesapfel, Danziger Kantapfel, Doppelter Neuhauser, Grahams Jubil äumsapfel, Luxenburger Renette, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskoop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Rote Sternrenette, Sch öner aus Nordhausen, Roter Eisenapfel, Seidenhemdchen, Weißer Klarapfel, Berlepsch
Birnen: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
Kirschen und Zwetschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche, B ühler Frühzwetsche, Große grüne Reneklode

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Geh ölze zu bevorzugen. Der Anteil an Koniferen darf 10 % nicht übersteigen.

B. HINWEISE

1. Kampfmittelfunde
Bei Auffinden von Bombenblindg angern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die zust ändige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelr äumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverz üglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgr ündungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuf ühren. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt „Sondierbohrungen" zu entnehmen.

2. Bodendenkmalfunde
Bei Bodenbewegungen auftretende arch äologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gem äß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11. M ärz 1980, zuletzt geändert am 16. Mai 1982) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen Amt f ür Bodendenkmalpflege zu melden. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist Gelegenheit f ur weitere Untersuchungen zu geben.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauGB NVO) in der Fassung 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. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256), zuletzt geändert am 06.05.2000 (GV. NRW S.436).

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).

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.

PLANUNGEN

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

....., den .....

.....
Öffent. best. Vermessungsingenieur

Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Nümbrecht, den.....

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Nümbrecht, den .....

.....
Bürgermeister

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis ..... .

Nümbrecht, den .....

.....
Bürgermeister

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

Nümbrecht, den .....

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 85 ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Gemeinde Nümbrecht vom ..... zur Aufstellung beschlossen.

Nümbrecht, den .....

.....
Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom ..... bis ..... ausgelegen. Anregungen wurden 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

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis ..... .

Nümbrecht, den .....

.....
Bürgermeister

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlussfassung des Rates der Gemeinde Nümbrecht vom ..... .

Nümbrecht, den .....

.....
Bürgermeister

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

Nümbrecht, den .....

.....
Bürgermeister

04.12.2007

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BETHLEHEMER STR. 15a 50126 BERGHEIM
TEL.: 02271 / 46 79 17 FAX: 02271 / 46 79 19
La-Citta_Stadtplanung@t-online.de