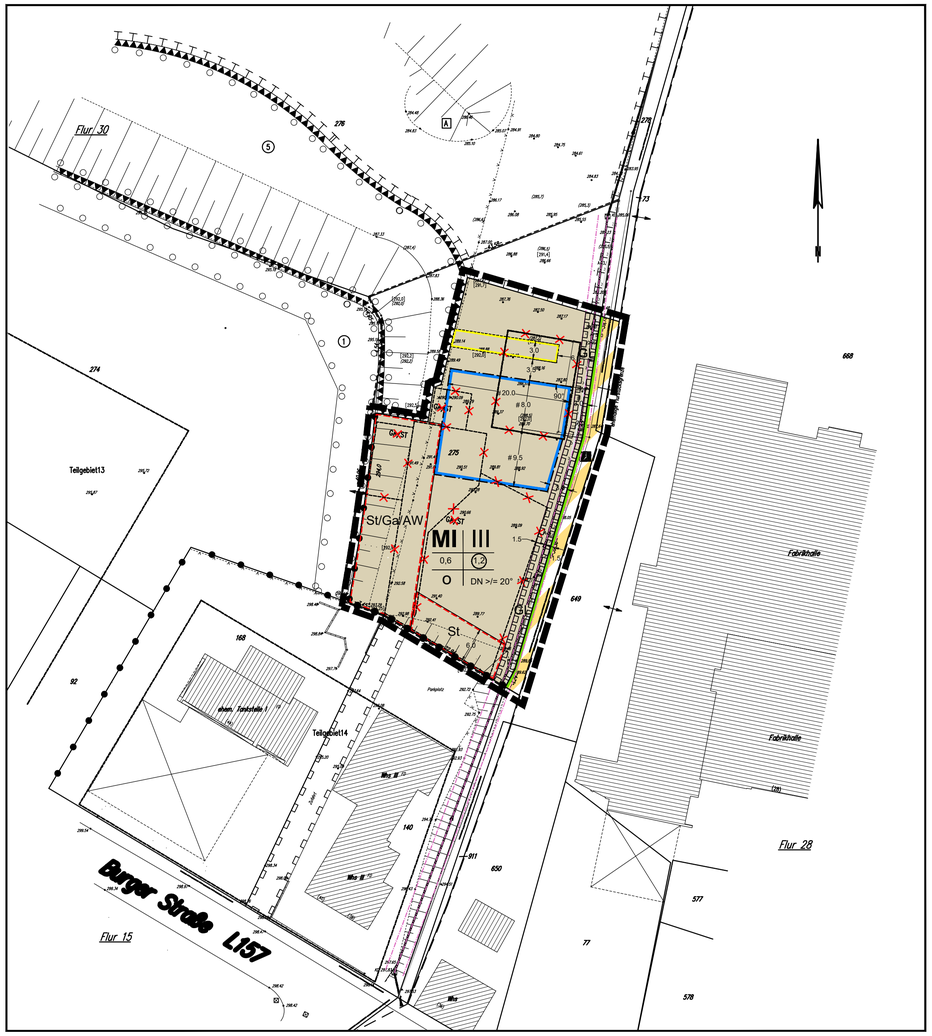
Stadt Wermelskirchen

Bebauungsplan Nr. 48 "Ostringhausen", 4. Änderung

M. 1:500



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

III — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenzen neu

Baugrenze entfällt

Planung entfällt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

St/Ga/AW — Fläche für Stellplätze und Garagen sowie Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter

GL — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Flächen für die Versickerung und unterirdische Rückhaltung von Niederschlagswasser

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung

DN >/= 20° — Dachneigung

Mischwasserkanal mit Schutzstreifen

Kontrollschacht

[292,2] — Höhenangaben (geplant)

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im festgesetzten Mischgebiet dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.

2 Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Städtischen Abwasserbetriebs belasteten Flächen dürfen keine zusätzlichen Lasten von Aufschüttungen oder Bauwerken abgeleitet werden. Die vorhandenen Kontrollschächte müssen frei zugänglich bleiben.

3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Aufstellfläche für Abfall-/Wertstoffbehälter

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Abfall-/Wertstoffbehälter sind ausschließlich im festgesetzten Bereich zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Dacheindeckungen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

Die Dacheindeckungen sind nur in schwarz-gräulichen bzw. bräunlichen und zugleich dunklen Farbtönen zulässig. Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind.

Glänzende Dachmaterialien sind zur Dacheindeckung unzulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Aufbauten wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc. .

2 Gestaltung von baulichen Anlagen für Müllbehältnisse

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

Die Gestaltung und Ausführung der baulichen Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältnissen sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen und derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umfassen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücks-Zuwegung aus nicht sichtbar sind.

III. HINWEISE

1 Artenschutz

Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand sowie zurückzubauender Gebäudebestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen.

Ist die Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar, kann über eine baubiologische Begleitung sichergestellt werden, dass keine aktuell genutzten Vogelniststätten im betroffenen Bereich vorkommen.

Sollte es im Rahmen doch nicht vermeidbarer Rückschnittmaßnahmen oder Fällung von Bäumen und Gehölzen zur Zerstörung potentiell möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kommen, die wiederholt genutzt und daher auch außerhalb der Bauzeitenbeschränkung generell geschützt sind (z.B. Baumhöhlen), sollte jeweils in der Nähe an geeigneten Standorten pro entfallender Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zeitnah ein Ersatz in Form von geeigneten Nistkästen aufgehängt werden. Unter allgemeinen Artenschutzaspekten wird auch empfohlen, Nisthilfen für Mehl- und Rauchschwalben bei der Planung von Gebäuden von vorneherein mit einzuplanen.

2 Öffentlicher Mischwasserkanal

Der Zustand des öffentlichen Mischwasserkanals ist jeweils vor und nach der Bebauung des Grundstückes durch den Grundstückseigentümer in Form einer Kanalinspektion zu dokumentieren. Sofern sich Schäden gebildet haben, sind diese vom Grundstückseigentümer zu beheben.

3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll grundsätzlich innerhalb des festgesetzten Baugebiets erfolgen. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4 Bodenschutz

Erdarbeiten sind bodengutachterlich begleiten zu lassen, die Erdaushub- und Umlagerungsmassen sind baubegleitend chemisch zu untersuchen und einzustufen.

Auffälliges Material ist getrennt zu lagern und nicht mit unbelasteten Materialien zu vermischen. Für eine ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung auf einer hierfür genehmigten Deponie ist zu sorgen, entsprechende Nachweise sind der Unteren Umweltschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Sollten sich für das Gelände vom derzeitigen Planungsstand abweichende Nutzungen erge-ben, so sind die Wirkungspfade nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) neu zu bewerten.

Bei Bauvorhaben im Plangebiet ist die Untere Umweltschutzbehörde zu beteiligen.

5 Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal , 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

STADT
WERMELSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 48 "Ostringhausen"
4. Änderung

Gemarkung Dorfhonnschaft Flur 30
M. 1:500

ÜBEREINSTIMMUNG

Durch die Verwendung der aktuellen Daten der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) wird die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem amtlichen Liegenschaftskataster zum Stichtag 06.12.2018 bestätigt.
Es wird bescheinigt, dass die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wermelskirchen, den 10.09.2019

gez. R. Fiebig
ÖbVI

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen am 27.05.2019 im vereinfachten Verfahren aufgestellt und die Aufstellung am 13.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den 06.11.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... frühzeitg am Aufstellungsverfahren beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum ..... eingeräumt.

Wermelskirchen, den .....

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2019 an der Planung beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 23.08.2019 gesetzt.

Wermelskirchen, den 06.11.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen vom 07.10.2019 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
Die Bekanntmachung wurde am 28.10.2019 angeordnet.

Wermelskirchen, den 06.11.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) SGV. NRW. 2023 Zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änd. des KommunalwahlG und weiterer wahlrechtlicher Vorschriften vom 11.4.2019 (GV. NRW. S. 202).

ENTWURF UND AUSARBEITUNG

Für den Entwurf und die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung.

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

Köln, den 03.09.2019

gez. Ulrich Faßbinder
Bauassessor, Stadtplaner SRL, Architekt

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom ..... bis zum .....
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den .....

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschloss am 08.07.2019 den Entwurf der Bebauungsplanänderung öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 öffentlich aus. Von einer Umweltprüfung wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Wermelskirchen, den 06.11.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage am 07.10.2019 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung am 07.10.2019 als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Wermelskirchen, den 06.11.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

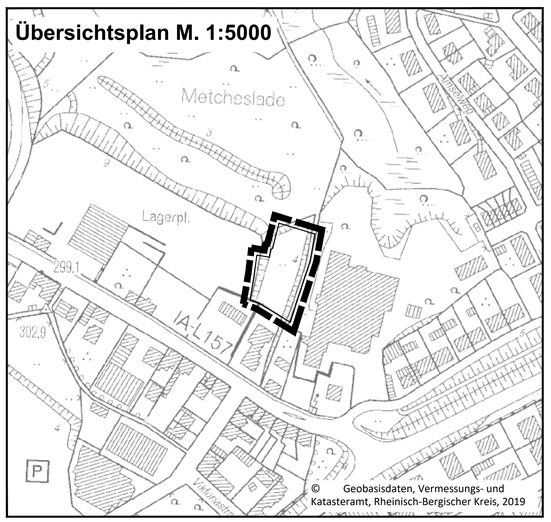
INKRAFTTRETEN

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann.
Nach der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Wermelskirchen, den 06.11.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1:5000



© Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2019