

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A. RECHTSGRUNDLAGEN:

RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN:

BAUGESETZBUCH (BauGB):Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

PLANZEICHENVERODNUNG (PlanzV'90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Landesbauordnung (BauO NRW): §9(4) BauGB i.V.m. §86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256) geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439, 445)

LANDESWASSERGESETZ (LWG NRW): §9(4) BauGB i.V.m. §51a LWG in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV NRW S.926)

GEMEINDEORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung

B. PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ART und MASZE DER BAULICHEN NUTZUNG
- BAUGRENZE = BEREICH FÜR AUSN. ANBAUTEN, bzw. VERSETZUNG DES HAUPTGEBÄUDES (*)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§20 BauNVO) HIER: ZWEI VOLLGESCHOSSE
- A — AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- Whs — WOHNHAUS
- Ga — GARAGE, PRIVAT
- St — STELLPLATZ, PRIVAT
- SD — SATTELDACH
- FD — FLACHDACH (*)
- 35°-45° — DACNEIGUNG BIS 45° (*)
- x — NEBENGEBÄUDE
- 2Wo — MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN PRO HAUS
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§2- §4a BauNVO)
- 0,8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ = 0,8
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§19 BauNVO) GRZ = 0,4
- VB — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- ED — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRS- und GRÜNFLÄCHEN

- HG — PRIVATE HAUSGÄRTEN ALS AUSGLEICHSMASSNAHME MIT ORTSTYPISCHER BEPFLANZUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (*)
- ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ (*)
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- ZU ERHALTENDE BÄUME (*) NACH LANDSCHAFTSPFLEG. FACHBEITRAG
- NEU ZU SETZENDE BÄUME (*) NACH LANDSCHAFTSPFLEG. FACHBEITRAG

SONSTIGES

- FLACHDACH (begrünt)
- TRAUF / FIRST / TRAUF — GENEIGTES DACH MIT FIRST

C. FESTSETZUNGEN GEM. §86 BauO NRW IN VERBINDUNG MIT §9(4) BauGB

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§86 BauO NRW):
Dachformen und Dachneigungen:
Zulässige Dachform: Sattel- (SD) und Pultdächer (PD) mit maximal 45° Dachneigung

2. GESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSVORSCHRIFTEN (§86 BauO NRW)
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen: die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrten mit Bodendeckern,Sträuchern und Stauden, etc. ..., gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

- Einfriedungen:
Einfriedungen werden durch den Durchführungsvertrag erläutert und definiert

D. KATASTERAMTLICHE UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

- GRUNDSTÜCKS- und WEGEPARZELLEN
- VORHANDENE GEBÄUDE
- GEPLANTE GEBÄUDE

E. SONSTIGE HINWEISE:

BODENDENKMALE: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

NORDPFEIL:

ERLÄUTERUNGEN:

ERRICHTUNG VON ZEHN WOHNHÄUSER MIT JE ZWEI WOHNEINHEITEN (DOPPELHAUSBEBAUUNG)

ALLE HAUPTGEBÄUDE (WOHNHÄUSER) MIT SATTELDACH; DACHNEIGUNG BIS ZU 45 GRAD

ALLE HAUPTGEBÄUDE (WOHNHÄUSER) ZWEIGESCHOSSIG MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS

DIE MÖGLICHKEIT EINES ERKERANBAUS IST BEI FÜNF DER ZEHN HAUPTGEBÄUDE SOWOHL IM HINTEREN ALS AUCH IM VORDEREN BEREICH DER HÄUSER GEGEBEN

ERRICHTUNG VON JE EINER GARAGE PRO WOHNEINHEIT (= 20 GARAGEN)

ALLE NEBENGEBÄUDE (GARAGEN) MIT EXTENSIV BEGRÜNTEM FLACHDACH

ERRICHTUNG EINES STELLPLATZES PRO WOHNEINHEIT (= 20 STELLPLÄTZE)

ERRICHTUNG VON ELF ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZEN IM BEREICH DER PLANSTRASSE

ERRICHTUNG EINER VERKEHRSBERUHIGTEN PLANSTRASSE FÜR ANLIEGER MIT ENTSPRECHENDEN PARK- UND WENDEMÖGLICHKEITEN

ALLE BEFESTIGTEN VERKEHRS- UND HOFFLÄCHEN SIND IN BETONSTEINPFLASTER ZU ERRICHTEN

ALLE ÖFFENTLICHEN PKW-STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGEM BETONSTEINPFLASTER ZU ERRICHTEN

ALLE PRIVATEN VORPLATZFLÄCHEN SIND IN ÖKOPFLASTER ZU ERRICHTEN

IM VERLAUF DER ANGRENZENDEN BUNDESSTRASSE B51 SIND ZUM SCHUTZ GEGEN DIE GERÄUSCHBELÄSTIGUNG SCHUTZWÄLLE ODER ÄHNLICHE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN ZU ERRICHTEN.
DIE LÄRMSCHUTZWÄLLE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN
LÄRM- UND SCHALLSCHUTZ NACH VORGABE GUTACHTEN!

DIE NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST ALS HAUSGARTEN ZU GESTALTEN UND ALS AUSGLEICHSMASSNAHME MIT EINER ORTSTYPISCHEN BEPFLANZUNG ZU VERSEHEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN
DIE BEPFLANZUNG ERFOLGT NACH VORGABEN DES GUTACHTEN

DIE MIT (*) GEKENNZEICHNETEN FESTSETZUNGEN SIND DURCH WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSZ TEIL B DES BEBAUUNGSPLANES, bzw. DURCH DEN DURCHFÜRHUNGSVERTRAG GENAUER ERLÄUTERT UND DEFINIERT.

PROJEKT:

V+E BEBAUUNGSPLAN Nr.58
2. AUSFERTIGUNG
ERRICHTUNG VON 10 DOPPELHÄUSERN (20 WE) MIT GARAGEN

NEUENHAUS (TENTE)
42929 WERMELSKIRCHEN

VORHABENSTRÄGER

FIRMA

TEN BRINKE ESSEN GmbH
IM WIESENGRUND 2a

45481 MÜHLHEIM AN DER RUHR

PETER REINHARDT DIPL.-ING. ARCHITEKT
MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER NRW Nr.: 10 107

OBERE BACHSTRASSE 9A
42929 WERMELSKIRCHEN
TEL: 02196 8610
FAX: 02196 1258

GEZEICHNET:	MAS	
DATUM:	MÄRZ 2002	
GEÄNDERT:	April 2002	MAS
	Oktober 2002	MAS
	März 2003	MAS
	April 2003	MAS
MASZSTAB:		
FORMAT:	59,4 / 84,1 (DIN A1-Format)	

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NEUENHAUS (TENTE)
42929 WERMELSKIRCHEN

GEMARKUNG: Niederwermelskirchen
FLUR: 3
FLURSTÜCK: 246, 265, 266

BLATT Nr.: 01 / 250 / v+e

EINLEITUNGSBESCHLUSS gemäß §12 (2) BauGB

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 (2) BauGB i.V.m. §2 (1) BauGB ist vom Planungsausschuss des Rates / Rat der Stadt Wermelskirchen am 22.06.1998 beschlossen worden.

Wermelskirchen, den 11.03.2003

Der Bürgermeister

Unterschrift

Der Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. §2 (1) BauGB am 05.09.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wermelskirchen, den 11.03.2003

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gemäß §3 (1) BauGB

Die Stadt Wermelskirchen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3 BauGB vom 27.08.1997 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 14.09.1998 bis 16.10.1998 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Wermelskirchen, den 11.03.2003

Der Bürgermeister

Unterschrift

FRÜHZEITIGE TÖB-BETEILIGUNG gemäß §4 (1) BauGB

Die Stadt Wermelskirchen hat die Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB vom 27.08.1997 in der Zeit vom 28.08.1998 bis 10.10.1998 beteiligt.

Wermelskirchen, den 11.03.2003

Der Bürgermeister

Unterschrift

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß §3 (2) BauGB

Der Planungsausschuss des Rates / Rat der Stadt Wermelskirchen hat am 15.07.2002 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Wermelskirchen, den 11.03.2003
Der Bürgermeister

Unterschrift

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat nebst der Begründung in der Zeit vom 04.11.2002 bis 06.12.2002 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 26.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den 11.03.2003

SATZUNGSBESCHLUSS gemäß §10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat die gemäß §3 (2) BauGB vorgebrachte Anregung sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 31.03.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan ist gem. §10 (3) BauGB in Verbindung mit §7 und §41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Wermelskirchen am 31.03.2003 als Satzung beschlossen worden.

Wermelskirchen, den 01.04.2003
Der Bürgermeister

Unterschrift

BEKANNTMACHUNG gemäß §10 (3) BauGB

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §10 (1) BauGB ist am 14.04.2003 ortsüblich gem. §10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Plan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

Wermelskirchen, den 14.04.2003
Der Bürgermeister

Unterschrift

PLANGRUNDLAGEN

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Plangrundlage: 28.10.2002

Wermelskirchen, den 28.10.2002

Unterschrift

ÜBEREINSTIMMUNG

Der katastermäßige Bestand am 18.06.2001 wird als geometrisch eindeutig bescheinigt.

Wermelskirchen, den 28.10.2002

Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch eindeutig bescheinigt.

Wermelskirchen, den 28.10.2002

R. Fiebig
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

(Stempel) Unterschrift Vermessungsbüro

h/b = 594,0 / 841,0 (0,50m)

ALLPLAN FT