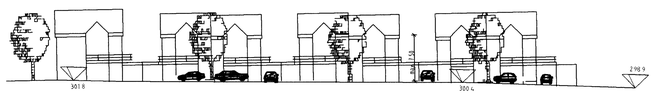
BEBAUUNGSPLAN NR. 76
“Lüffringhausen Nord“

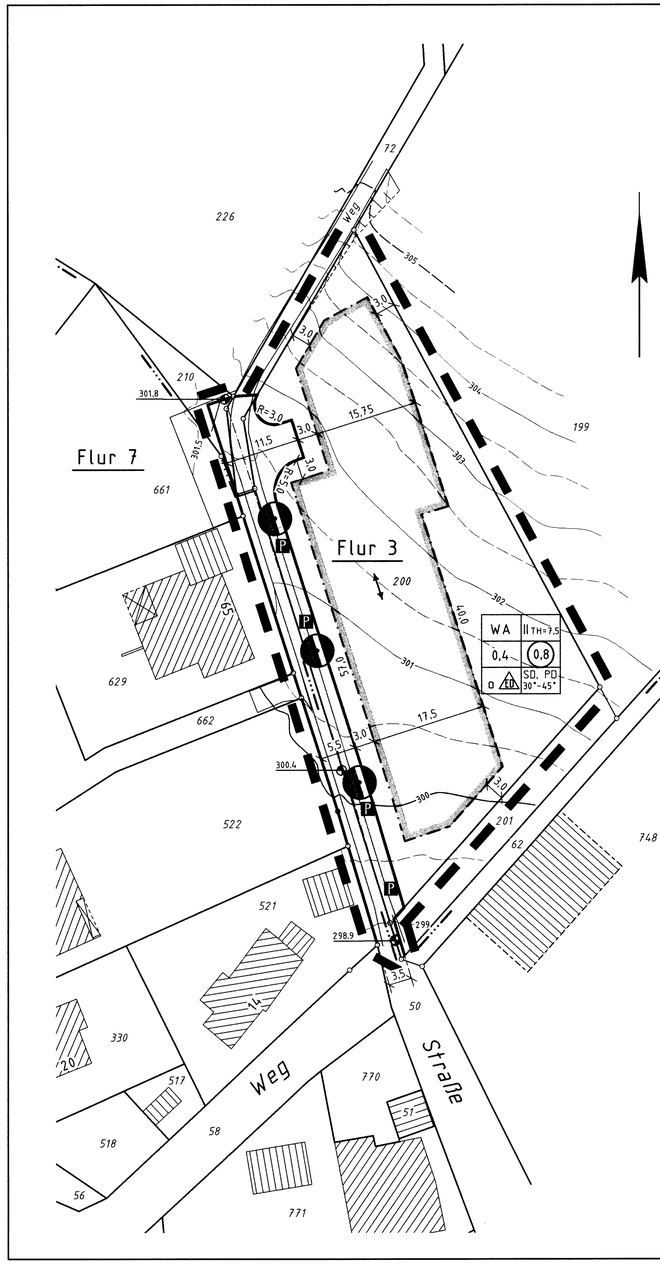
Stadt Wermelskirchen

Gemarkung: Oberhonnschaft
Flur: 3

1. Ausfertigung

Straßenabwicklung (hinweisliche Eintragung)





ÜBEREINSTIMMUNG

Der katastermäßige Bestand am 16.06.2003 sowie die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als geometrisch eindeutig bescheinigt.

Wuppertal, den 09.07.2003

Öff. best. Verm.-Ing.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt am 31.03.2003 aufgestellt.

Wermelskirchen, den 03.09.2003

Bürgermeister

ENTWURF

Für den Entwurf und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Remscheid, den 17.03.2004

Blecher-Hampe

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bürger an der Aufstellung des Planes gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung in Form einer öffentlichen Auslegung im Planungsamt vom 11.04.2003 bis 16.05.2003 durchgeführt.

Wermelskirchen, den 03.09.2003

Bürgermeister

TÖB - BETEILIGUNG

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden vom 12.09.2003 bis zum 22.10.2003 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Wermelskirchen, den 17.03.2004

Bürgermeister

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf lag gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.09.2003 vom 22.09.2003 bis 22.10.2003 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 17.03.2004

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

Diese Planfassung dient ausschließlich dem Satzungsbeschluss.

VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)

Der betroffene Investor wurde mit Schreiben vom 08.03.2004 erneut beteiligt. Eine angemessene, mit ihm abgestimmte Frist wurde bis zum 11.03.2004 eingehalten. Die vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen dienen der Verdeutlichung bzw. redaktionellen Klarstellung einzelner Abschnitte der Textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung.

Wermelskirchen, den 17.03.2004

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt beschloss den Bebauungsplan am 29.03.2004 als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 28 GO NW.

Wermelskirchen, den 31.03.2004

Bürgermeister

INKRAFTSETZUNG

Gemäß § 10 BauGB ist der Bebauungsplan am 06.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wermelskirchen, den 07.12.2004

Bürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Festsetzung: Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Festsetzung: Maß der baul. Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 18 u. 20 (2) BauNVO

2.1 Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in „Nichtvollgeschossen“ einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhe (TH). Sie wird im arithmetischen Mittel der straßenseitigen Hausfront gemessen. Als Bezugspunkt (+/-0,00m) gilt die Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden straßenseitigen Endausbauhöhe, gemessen in der Straßenachse. Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Außenwand mit der Dachhaut und dem unteren Bezugspunkt.
Zulässige Traufhöhe (TH) 7,50 m

3 Festsetzung: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

3.1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten unzulässig (§ 23 (5) BauNVO). In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten sind nur bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze, Carports und deren Zufahrten zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Vorgärten sind die Grundstücksflächen, die vor den jeweiligen Wohngebäuden liegen und zur Planstraße ausgerichtet sind. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

3.2 Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Müllentsorgungsbehälter sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder hinter den Garagen anzuordnen.

4 Festsetzung: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5 Festsetzung: Verkehrsflächen u. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)
In der öffentlichen Verkehrsfläche sind 4 öffentliche Parkplätze und 3 Pflanzflächen mit je 1 kleinkronigen heimischen Laubbaum anzuordnen. Die Standorte für die Parkplätze und Pflanzflächen mit Baumen sind im Plan nicht festgesetzt, sondern hinweislich eingetragen. Ihre genaue Lage ergibt sich aus der Ausbauplanung, die zwischen Stadt und Investor abgestimmt und genehmigt werden muss. Details sind im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

6 Festsetzung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Stellplätze und Terrassen auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z.B. breitfugiges Pflaster, Okopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

7 Hinweis: Archäologische Bodenfunde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8 Hinweis: Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke ist gemäß den Zielsetzungen des § 51 a Landeswassergesetz NW und unter Beachtung der Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser, den Regeln der Technik und ATW 138 zu versickern. Eine Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz ist unzulässig.

9 Hinweis: Ausgleichsmaßnahmen
Die Kompensationsmaßnahme als Ausgleich für die Eingriffsbilanzierung erfolgt außerhalb des Plangebietes im Rahmen einer gesamtstädtischen Ausgleichsmaßnahme und wird durch Zahlung eines Ablösebetrages auf das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen finanziert. Die näheren Bestimmungen hierzu sind der Naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan und dem Städtebaulichen Vertrag zu entnehmen.

10 Hinweis: Bauform
Die maximale Breite je Gebäudeeinheit, d.h. je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus = 2 Doppelhaushälften, beträgt 20 m. Das angegebene Maß je Gebäudeeinheit umfasst nicht Garagen und Nebenanlagen. Im Städtebaulichen Vertrag sind die näheren Bestimmungen zur Verpflichtung des Investors bezüglich der Bauform geregelt.

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

1.1 Dachformen und Dachgestalt
Für die Gebäude (Haupt- und Nebengebäude / Garagen, Carports und Nebenanlagen) im Plangebiet sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung muss 30°- 45° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen. Dies gilt für sämtliche bauliche Anlagen gemäß § 2 BauO NRW.

1.3 Farbe der Dacheindeckungen
Die Dacheindeckung der Gebäude hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun). Die als dunkel aufgeführten Farben beinhalten folgendes Farbspektrum in Anlehnung an die Farben und Farbtonbezeichnungen des RAL-Farbregisters: anthrazit z.B. RAL Farben 7016, 7023, 7024, 7026 und braune z.B. RAL Farben 8012, 8015, 8016, 8017 .

1.4 Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen bei geneigten Dächern an den Ortgängen maximal 0,50 m und an der Traufe maximal 0,75 m waagerecht gemessen, betragen.

1.5 Dachgauben / Dacheinschnitte
Die Gesamtlänge aller Dachgauben (einer Hausseite) darf maximal ½ der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Dachgauben müssen folgende Mindestabstände einhalten: vom Ortgang mindestens 1,0 m und von der Firstlinie mindestens 0,8 m. Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen. Dachgauben in zwei Ebenen sind unzulässig.

1.6 Ausnahmen
Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind, oder zweifelsfrei durch Konstruktionspläne im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren gemäß Freistellungsverordnung nachgewiesen wird, dass eine nach den anerkannten Regeln der Technik geplante Dachbegrünung zur Ausführung kommen soll.

2. Fassadengestaltung
Die Fassadenflächen der zu Wohnzwecken dienenden Gebäude sind als helle Putzfassaden mit einem Hellbezugswert von min. 75 % (hartweiß = 100 %) zu gestalten. Giebeldreiecke und untergeordnete Fassadenteile können verschiefert, mit Holz oder Metall wie z.B. Titanzink oder Kupfer verkleidet werden. Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen, sind nicht zulässig.

3. Sonnenkollektoren / Solarphotovoltaik-Anlagen
Sonnenkollektoren und Solarphotovoltaik-Anlagen sind in Dachflächen nur als flachig integrierte Bestandsteile mit gleicher Dachneigung zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
BauO NRW vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218), zul. geändert durch Artikel I des 2. Gesetzes zur Änderung der BauO NRW vom 09.11.1999 (GV NRW S. 622).
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW. S. 926), zuletzt geändert am 25.09.2001 (GV NW S. 734).

ERLÄUTERUNG VON PLANZEICHEN

Die Linien verlaufen parallel zueinander

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§§ 16(4), 20(1) BauNVO)
TH zulässige Traufhöhe
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubaure Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
Firstrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

Dachformen und Dachneigungen
PD Pultdach. SD Satteldach, PD (>=15°)

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
P öffentliche Parkflächen
Straßenverkehrsfläche
anzupflanzender Baum
298,9 Festgesetzte Höhe über NN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Lage im Stadtgebiet (DGK)
ohne Maßstab
B-Plan Nr. 76
“Lüffringhausen Nord“



STADT WERMELSKIRCHEN

DEZERNAT III -PLANUNGSAMT-

Bebauungsplan Nr. 76 “Lüffringhausen Nord“

Planverfasser: Rita Blecher-Hampe
Architektur und Städtebau