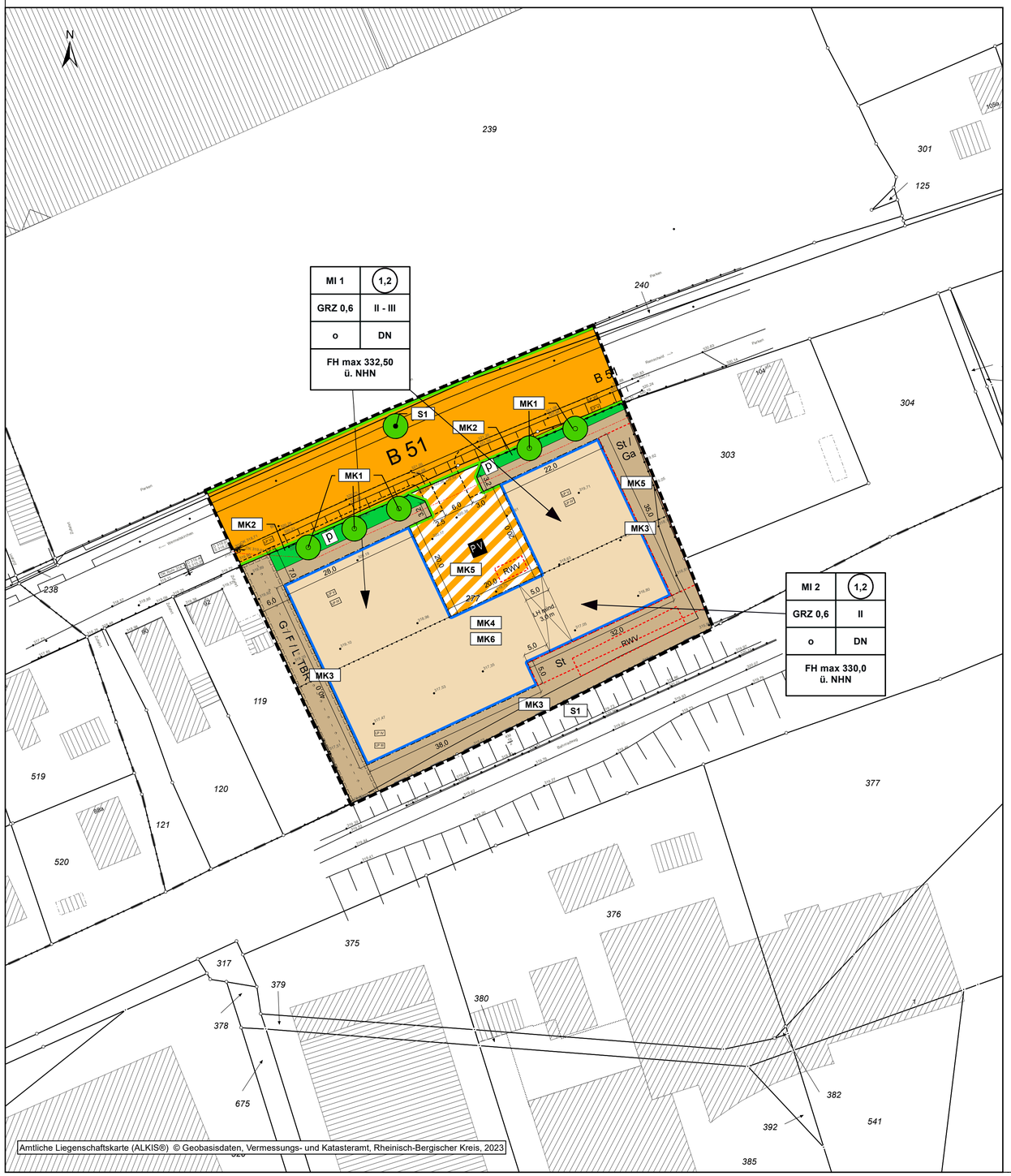
Bebauungsplan Nr. 89 „Neuenhöhe Mitte“

Stadt Wermelskirchen

1. Ausfertigung

Gemarkung: Oberhonnschaft
Flur: 6
Maßstab 1:500



Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Mi
- Mischgebiet Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 6 BauNVO) (Teilbereich Mi 1 und 2)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (0,4) Geschossflächenzahl, Höchstmaß*
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß*
- III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß*
- I -II Anzahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß*

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- PV Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- P Private Grünflächen
  Zweckbestimmung: Anlage eines Bankettbereiches

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- S 1 / MK 1-6 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz / Schutz- und Sicherungsmaßnahmen
  Die Beschreibung der Maßnahmen findet sich unter Punkt 1.9 in den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Durchgang lichte Höhe mind. 3,0m
- St / Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- G/F/L TBR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) für eine Kanalleitung zu Gunsten der Technischen Betriebe Remscheid (TBR)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- RWV Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Regenwasserversickerungsfläche
- LP III Grenze zwischen Lärmpegelbereich

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorgeschlagene Straßengestaltung
- Druckleitung (Neuenhöhe 104)
- Hauptversorungungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (TBR)
- Pfeile Flurstücksnummern
- 118 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze
- *Flur 17* Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- vorhandene Gebäude
- Bemaßung

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 89 „Neuenhöhe Mitte“ sind gesondert in einem Texteil zu diesem Plan beigefügt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 BauO NRW)
Gestaltung (siehe textliche Festsetzungen)
DN Dachgestaltung

ÜBEREINSTIMMUNG Durch die Verwendung der aktuellen Daten der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) wird die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem amtlichen Liegenschaftskataster zum Stichtag 28.03.2022 bestätigt. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Wermelskirchen, den 22.06.2023 gez. i.A. Florian Leße Amtsleiter Amt für Stadtentwicklung	**ENTWURF UND AUSARBEITUNG** Für den Entwurf und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes. Wermelskirchen, den 22.06.2023 gez. Wolfgang Schindler Stadtplaner
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschloss am 14.05.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Wermelskirchen, den 23.06.2023 gez. Marion Lück Bürgermeisterin	**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 16.09.2019 bis zum 18.10.2019. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Wermelskirchen, den 23.06.2023 gez. Marion Lück Bürgermeisterin
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2019 frühzeitig am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 18.10.2019 gesetzt. Wermelskirchen, den 23.06.2023 gez. Marion Lück Bürgermeisterin	**ERNEUERUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschloss am 23.05.2022, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern und den Aufstellungsbeschluss entsprechend zu erneuern sowie den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2022 bis zum 22.07.2022 öffentlich aus. Wermelskirchen, den 23.06.2023 gez. Marion Lück Bürgermeisterin
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2022 an der Planung beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 22.07.2022 gesetzt. Wermelskirchen, den 23.06.2023 gez. Marion Lück Bürgermeisterin	**ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS** Der Rat der Stadt hat die eingegangenen Stellungnahmen am 19.06.2023 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat den Bebauungsplan am 19.06.2023 als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt. Wermelskirchen, den 23.06.2023 gez. Marion Lück Bürgermeisterin
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen vom 19.06.2023 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Bekanntmachung wurde am 23.06.2023 angeordnet. Wermelskirchen, den 23.06.2023 gez. Marion Lück Bürgermeisterin	**INKRAFTTRETEN** Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Wermelskirchen, den 03.07.2023 gez. Marion Lück Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
Zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421),
Zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Änd. des Berufsqualifikationsfeststellungs G NRW und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666),
Zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung digitaler Sitzungen für kommunale Gremien und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Hauptsatzung der Stadt Wermelskirchen vom 12.07.1995 i.d.F. der 23. Nachtragssatzung vom 22.02.2022

STADT WERMELSKIRCHEN

DEZERNAT III - Amt für Stadtentwicklung -

Bebauungsplan Nr. 89
„Neuenhöhe Mitte“
1. Ausfertigung

Planverfassung:

Wolfgang Schindler
(freiberuflicher Stadtplaner)

