Textbebauungsplan

Nr. 30 „Bauhof Hoffnung“ 1. Änderung und Ergänzung

der
Stadt Wermelskirchen

Dieser Plan wird als Textbebauungsplan auf der Grundlage folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I.S.2141) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

- Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (Landesbauordnung – BauONW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 622) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.93 (BGBl. I S. 466), und 06.08.93 (BGBl. I S. 1458) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Ergänzung der Rechtsgrundlagen:

Das o.g. Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359)

Textbebauungsplan Nr. 30 „Bauhof Hoffnung“ 1. Änderung und Ergänzung

Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	:	Niederwermelskirchen
Flur	:	25
Flurstücke	:	113 (in Teilen), 124, 125 und 128

I. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO für die im Plangebiet bebaubaren Grundstücke und Grundstücksteile festgesetzt.

Ausschluß von Ausnahmen im allg. Wohngebiet (§ 1 (6) BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise Zulässigkeit von weiteren Nutzungen wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4	(§ 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	0,4	(§ 20 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse	=	max. 1 Vollgeschoß	(§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des in der Anlage 2 zu diesem Textbebauungsplan beigefügten Aufteilungsplanes. (Durch Baugrenzen gem. BauNVO dargestellt)

Ausnahmsweise darf die Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Dachüberstände und Garagen sowie Carports um max. 3,50 m (Maß der Tiefe in 90° zur jeweiligen Hauswand) überschritten werden. Ausser Garagen und Carports darf die Überschreitung in der Breite nur jeweils max. 50% der zugehörigen Hauswand betragen.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zulässig. (sh. aber auch Ausnahme zur überbaubaren Grundstücksfläche)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind auf den Baugrundstücken Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 30 m³ umbauten Raum zulässig.

II. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen (Strassen/Wege) (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

In diesem B-Plan-Änderungsbereich werden keine öffentl. Verkehrsflächen festgesetzt.

Größe der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

In diesem B-Plan-Änderungsbereich wird keine Mindest- oder Maximalgröße der Grundstücke festgesetzt.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebäuden sind jeweils max. 2 Wohnungseinheiten (WE) zulässig.

Maßnahmen zur Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite: mindestens 2 cm, bei Gefälle ≥ 6 %: 1 bis 2 cm) auf wasserdurchlässigem Untergrund herzustellen. Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen (z.B. sogenanntes Ökopflaster), Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.

Regenwasserentsorgung von Baugrundstücken

Zur Verringerung des Wasserabflusses ist das Oberflächenwasser einschließlich des anfallenden Wassers von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. auf den jeweilig zugeordneten extern gesicherten Flächen zur Versickerung zu bringen.
Die mögliche Art und Lage der Versickerung ergibt sich aus dem zu diesem Textbebauungsplan erstellten 2. Fachgutachten vom Büro Fülling vom 15.02.2006, das mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wurde.

Hinweis zur Regenwasserentsorgung auf Baugrundstücken
Bezüglich der Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagwassers wird auf Abschnitt 1 § 1 Abs. 2 der Satzung der Stadt Wermelskirchen über die Abwasserbeseitigung und den Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Abwasseranlagen vom 10.07.1987 in der Fassung der 7. Nachtragssatzung vom 16.12.1992 hingewiesen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Der Nachweis über die erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 13.12.2005 (LPB/Maßnahmeplan) vom Büro Haacken + Hammermann erbracht, und ist entsprechend auszuführen.
Der LPB ist mit den darin dargestellten Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil dieses B-Planes.

Durchführung der Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) u. § 135 a-c BauGB)

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens in der nach Beginn der Erschließungsmaßnahme folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Zuordnung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen: Verteilungsmaßstab (§ 9 (1 a) BauGB)

Umfang, Umsetzung und Art der Maßnahme wird den jeweiligen im Maßnahmeplan dargestellten Teilbereichen/Baugrundstücken zugeordnet. D.h., dass die Maßnahmen gem. LPB den jeweils gegenüberliegenden bzw. direkt angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden oder auf dem Eingriffsgrundstück ausgeglichen werden müssen.

Durchführung und Kostenerstattung (§ 135 a (2) (3) u. c BauGB)

Die Kosten der Kompensationsmaßnahmen tragen die jeweiligen Eigentümer der in Den Teilbereichen liegenden Grundstücke.
oder
Die Kompensationsmaßnahme ist vom jeweiligen Erschließungsträger zu tragen.

Hinweis

Auf die Bestimmungen des §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird im besonderen hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

III. Örtliche Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein – Westfalen (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 622), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage des § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW werden die folgenden Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.
Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO.

1.1 Dachform und Dachgestalt

Für die Gebäude (Haupt- und Nebengebäude / Garagen und Nebenanlagen) im Plangebiet sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Ein Satteldach ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Ein abgewalmtes Dach (Krüppelwalm) ist zulässig, wenn die abgewalmte Dachfläche nicht mehr als ein Fünftel der Höhe des jeweiligen Giebeldreiecks des Dachgeschosses bemisst.

Freistehende und/oder an das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports können dann mit einem Flachdach ausgestaltet werden, wenn eine umseitig ausgeführte, entsprechend dem Haupthaus gedeckte und geneigte Brüstung (h mind. 1,00 m) ausgeführt wird.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muß >35E (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen. Dies gilt für sämtliche bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 BauO NW.
Im Einzelfall kann die Dachneigung von Garagen und Carports um 10° (Altgrad) unterschritten werden.

1.3 Dachgauben

Die Breite einer Dachgaube darf maximal 5,00 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben (einer Hausseite) darf maximal 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
Die Dachgauben müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- vom Ortgang mindestens 2,00 m,
- von der Traufe mindestens 1,00 m,
- von der Firstlinie mindestens 1,00 m.

Die Abstände sind vertikal bzw. horizontal zu messen.

1.4 Dacheinschnitte

Die Länge von Dacheinschnitten darf maximal 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.5 Dachaufbauten

Andere Dachaufbauten als Dachgauben dürfen maximal 1/4 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
Die Dachaufbauten müssen mit der Dachform den gleichen Neigungswinkel aufweisen wie das Dach, über dem diese Dachaufbauten errichtet werden.
Die Firste von Dachaufbauten dürfen maximal 1,50 m über den Firsten der zugehörigen Dachflächen liegen.

1.6 Farbe der Dacheindeckung

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.

a) Anthrazit

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
anthrazit Grau	70-16
Eisengrau	70-11
Schiefergrau	70-15
Umbragrau	70-22
Braungrau	70-13
Beigegrau	70-06

b) Schwarz

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
Schwarzgrau	70-21
Schwarzbraun	80-22
Schwarzoliv	60-15
Schwarzrot	30-07
Graphitschwarz	90-11

c) Dunkelbraun

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
Sepiabraun	80-14
Beigebraun	80-24
Mahagonibraun	80-16
Kastanienbraun	80-15
Nussbraun	80-11
Rotbraun	80-12
Schokoladenbraun	80-17

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 gem. Freistellungsverordnung nachgewiesen wird, daß eine nach den anerkannten Regeln der Technik, geplante Dachbegrünung zur Ausführung kommen soll. (sh. auch Pkt. 1.1)

1.7 Außenwandgestaltung

1.7.1. Materialien

Im Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit einem Mineralputz zu versehen.
Alternativ ist auch eine Ausführung in Sichtmauerwerk mit weißen Kalksandstein oder hellgrauen Betonsteinen zulässig. Sonstige Verblendmauersteine (Klinker) sind nur in matten hell weißen Farbnuancen zulässig.
(Das Klinkermaterial ist vor der Ausführung mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.)

Außenwandverkleidungen in stehender Holzschalung, matten Metalle, Natursteinplatten oder Naturschiefer sind zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen, nicht zugelassen. Dies betrifft insbesondere geprägte bituminöse Pappen, Fachwerkimitationen, glänzende Materialien wie glasierte Ziegel oder Fliesen sowie glänzende Metalle.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Glasvorbauten wie z.B. Erker oder Wintergärten.
Das gleiche gilt für Bauelemente die für den Einsatz regenerativer Energien erforderlich sind.

1.7.2. Farbgestaltung

Für die Farbgestaltung der Außenwände sind neben Weiß sowie Grau- und Beigetönen nur helle Pastelltöne sowie natürliche Materialfarben zulässig.
Dies gilt für mind. 90 % der Außenwandflächen.
Fensterelemente und sonstige Bauteile (Rinnen, Brüstungselemente u.a.) können auch farblich anders gestaltet werden, wenn die Farbgebung in Harmonie zur übrigen Farbausgestaltung der Gebäude steht.

1.8 Fenster / Türen

1.8.1 Formate

Im Plangebiet sind Fenster und Türen in stehendem rechteckigen Format auszuführen. (Die Höhe der Bauteile muß mind. 1/3 größer sein als seine Breite)

Fenster sind auch im quadratischem Format oder liegend zulässig, wenn sie durch Kämpfer und/oder Sprossen so unterteilt sind, daß die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreitet.

Sonderformen (Dreiecke, Kreis- und Bogensegmente o.ä.) können zugelassen werden.

1.8.2 Materialien

Die Fensterrahmen können aus Holz, Kunststoff oder Metall sein.
Neutral bedampftes Glas darf nur einen Reflexionsgrad von max. 20% haben.

1.8.3 Farbgestaltung

Für die farbliche Gestaltung der Fenster und Türen wird die Verwendung der RAL-Farbtöne ausgeschlossen, die als leuchtend und leuchtendhell in der Farbskala eingestuft sind.

1.9 Müllbehälterstandorte

Müllbehälterboxen sind in die Gebäude zu integrieren und/oder entsprechend der Größe und Höhe der Müllbehälter durch bauliche oder natürliche Elemente (Sichtschutzzäune, Rankgitter, dauergrüne Bepflanzungen u.a.) einzufriedigen.

2.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen.
Im Einzelfall kann eine Ausnahme aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden. (Bei zulässigerweise im WA Gebiet genehmigungsfähigen Nutzungen wie Läden und Handwerksbetrieben u.a.)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Dieser Textbebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt am 17.05.2004 aufgestellt.

Wermelskirchen, den 01.03.2006

Bürgermeister

Stadt 27 Wermelskirchen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Textbebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.01.2005 in Form einer öffentlichen Auslegung im Planungsamt vom 26.01.2005 bis 28.02.2005 durchgeführt.

Wermelskirchen, den 01.03.2006

Bürgermeister

Stadt 27 Wermelskirchen

TÖB – Beteiligung

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs.1 frühzeitig vom 19.01.2005 bis 28.02.2005 an der Aufstellung der Planung beteiligt.

Wermelskirchen, den 01.03.2006

Bürgermeister

Stadt 27 Wermelskirchen

Entwurf und Inhalt

Für den Entwurf und Inhalt sowie die Ausarbeitung des Textbebauungsplanes:

Der Beigeordnete der Stadt Wermelskirchen.

Wermelskirchen, den 01.03.2006

Beigeordneter, Graf

Stadt 27 Wermelskirchen

1. **Öffentliche Auslegung**

Der Textbebauungsplan lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der dazu gehörenden Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.10.2005 vom 31.10.2005 bis 02.12.2005 öffentlich aus.
Die TÖB wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Wermelskirchen, den 01.03.2006

Bürgermeister

Stadt 27 Wermelskirchen

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt beschloss diesen Textbebauungsplan einschließlich der dazu gehörenden Begründung am 27.03.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 28 GO NW.

Wermelskirchen, den 09.05.2006

Bürgermeister

Stadt 27 Wermelskirchen

INKRAFTSETZUNG

Gemäß § 10 BauGB ist die Bebauungsplanänderung am 24.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Wermelskirchen, den 29.05.2006

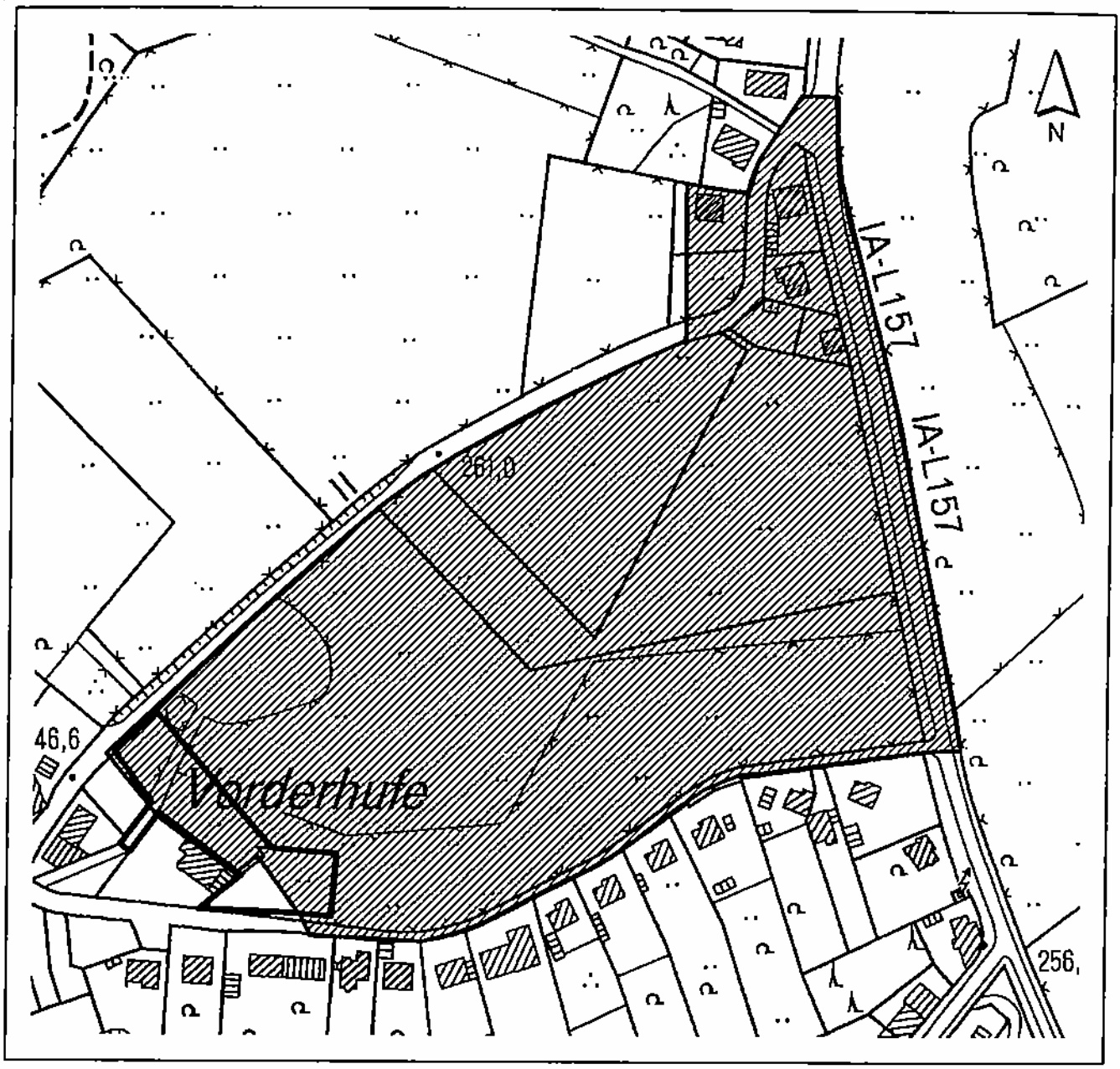
Bürgermeister

Stadt 27 Wermelskirchen

Anlagen zum Textbebauungsplan Nr. 30 „Bauhof Hoffnung“ 1. Änderung

1.	Übersichtplan	Deutsche Grundkarte	M. 1 : 2500
2.	Entwurfs- und Aufteilungsplan mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen, der privaten Verkehrsfläche und der Flächen für die Kompensationsmaßnahmen.		M. 1 : 500
3.	Begründung zum Textbebauungsplan		
4.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag		
5.	Regenwasserversickerungskonzept		

Anlage 1



Geltungsbereich der 1. Änderung + Ergänzung (Parzellen 124 u. 125) des Bebauungsplanes Nr. 30 "Bauhof Hoffnung"

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 "Bauhof Hoffnung"

Anlage 2

Als Bestandteil des Textbebauungsplanes Nr. 30 "Bauhof Hoffnung" 1. Änderung + Ergänzung (Parzellen 124 und 125)

Aufteilungsplan: überbaubare Flächen im Änderungsbereich
M. 1: 500

Baugrenze | Priv. Verkehrsfläche | Maß in m 9,0

Weitere Festsetzungen sh. Textteil des Textbebauungsplanes

