

GEMEINDE WEILERSWIST BEBAUUNGSPLAN NR. 42 'EHM. BOLZPLATZ MÜGGENHAUSEN'

GEM. § 13 a BAUGB i.V.m. § 13 b BAUGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

1 WA 2 WA Allgemeines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

I Eingeschossige Bebauung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

O offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

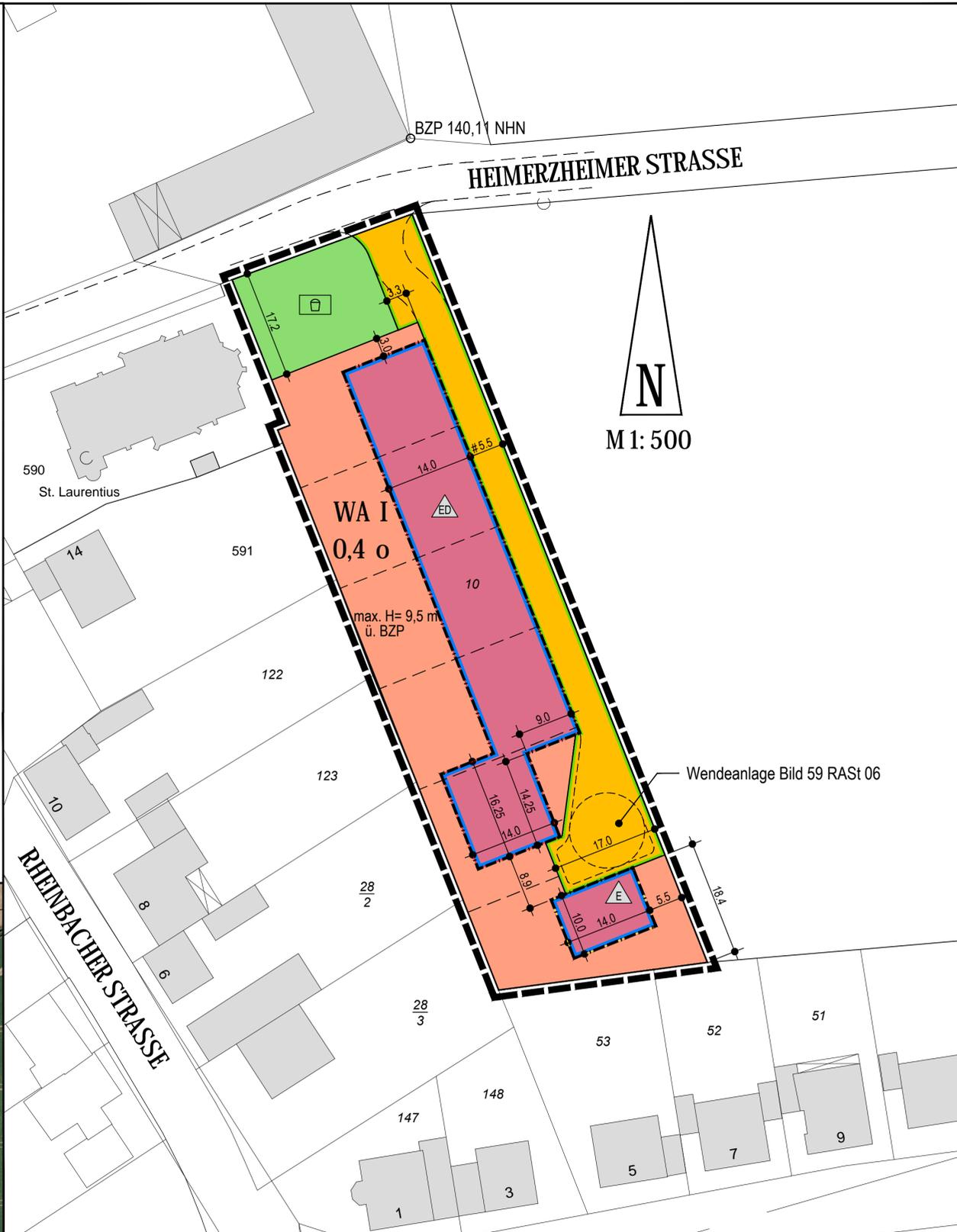
Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche ö = öffentlich
Spielplatz

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
BZP Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung der Gebäude
max. H maximal zulässige Gebäudehöhe
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

****mit Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung**

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA (Allgemeinen Wohngebiete) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2. Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird wie folgt beschränkt.

- bei Doppelhäusern maximal eine eigenständige Wohneinheit im Gebäude,
- bei Einzelhäusern maximal zwei eigenständige Wohneinheiten im Gebäude.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bei den Gebäuden im Plangebiet ist die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (BZP) einzuhalten.

Als neue Geländeoberfläche i.S.d. § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße). Als maßgebliche Höhe gilt die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die zulässige 3 m-Höhe von Grenzgaragen u.a. baulichen Anlagen i.S.d. § 6 (11) BauO NRW.

B. HINWEISE

1. Erdbebenzone

Es wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006) Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) befindet. In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S1 sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken.
Untergrundklasse S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung
Untergrundklasse R = Gebiete mit felsartigem Untergrund

2. Boden

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten von allen Ab- und Auftragsflächen, sowie von zu befestigten Bau- und Betriebsflächen abzutragen. Der Boden ist abseits vom Baubetrieb zu lagern, von Verunreinigungen durch bodenfremde Stoffe zu schützen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht als Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen etc. beansprucht werden. Als Ausnahme ist die Anlage einer Baustraße mit anschließendem Rückbau erlaubt. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind zu erhalten. Die Flächen sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - unverzüglich zu informieren.

3. Arten

Vermeidungsmaßnahmen
Die Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen sind zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.
Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (also zwischen dem 1. März und dem 30. September) stattfinden müssen, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehene Baufelder hinausgeht, soweit wie möglich vermieden wird.
Um zu vermeiden, dass es zu gehäuften Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben kommt, sollte auf den Einbau großflächiger durchgehender und spiegelnder Glasflächen insbesondere zu den umliegenden Grünflächen, soweit möglich, verzichtet werden (hiermit sind keine für eine Wohnbebauung üblichen Einzelfenster gemeint).

Ausgleichsmaßnahmen
Im Plangebiet konnte der Mäusebussard mit einem Horstbaum festgestellt werden, der 2018 und auch schon 2017 im Vorhabenbereich brütete. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Mäusebussards. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang entsprechend der Vorgaben von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG zu erhalten, ist eine CEF1 Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.
Im vorliegenden Fall steht ein Feldgehölz nördlich des B-Plangebiets **"zur Verfügung - in dem mehrere potenziell geeignete Brutbäume vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um eine Pappel an der Südseite, eine weitere Pappel und eine Kiefer im Bereich der Ostseite. Die drei Bäume werden markiert und dauerhaft erhalten."** In der Flur 4, Flurstück Nr. 18, 7 große Laubbäume zur Verfügung, in dem mehrere potenziell geeignete Brutplätze vorhanden sind (s. Luftbild zur CEF1-Maßnahme). Die 7 Bäume werden markiert und sind dauerhaft zu erhalten.

4. Grundwasserabsenkungen

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist.
Folgendes sollte daher berücksichtigt werden:
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabenbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

5. Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

6. Immissionsschutz

Für Wohngebiete an der unmittelbaren Grenze zum Außenbereich besteht ein verminderter Schutzanspruch bzw. ein höheres Rücksichtnahmegebot gegenüber Immissionen (Gerüchen, Lärm) im Hinblick auf die im Außenbereich privilegierten Nutzungen wie z.B. Landwirtschaft.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.10.2017 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Baunutzungsverordnung (BauN VO) vom 01.10.2017 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Infrastruktur hat am 30.08.2018 gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 13.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Weilerswist, den

(Siegel).....
Die Bürgermeisterin

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung innerhalb angemessener Frist gegeben. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 20.11.2018 bis 08.01.2019 zur Planung äußern. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Mit Schreiben vom 14.11.2018 wurden diese unterrichtet und hatten Gelegenheit bis zum 08.01.2019 eine Stellungnahme abzugeben.

Weilerswist, den

(Siegel).....
Die Bürgermeisterin

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgebender Anregungen gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlussfassung des Rates der Gemeinde Weilerswist vom 04.07.2019.

Weilerswist, den

(Siegel).....
Die Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Weilerswist hat am 04.07.2019 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

Weilerswist, den

(Siegel).....
Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) am 07.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 07.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Weilerswist, den

(Siegel).....
Die Bürgermeisterin

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLOM-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BRUCHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de
****26.04.2019
07.11.2018**