

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 23 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18 - 20 BauNVO)

WH 7,0 m Wandhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
SH 0,5 m Sockelhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

--- Baugrenze
o offene Bauweise

Sonstige Festsetzungen

[St] Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
[---] Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 BauO NRW

FD Zulässige Dachform: Flachdach
0° - 6° Zulässige Dachneigung in Grad

Zeichen der Kartengrundlage

[6] Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
712 Flurstücksnummer
--- Flurstücksgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Bearbeitung:
atelier stadt & haus
 Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
 Annastraße 75, 45130 Essen
 Telefon: 02 01 / 8 60 70-0
 Telefax: 02 01 / 8 60 70-50
 mail@ash-planung.de, www.ash-planung.de

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 Die festgesetzten Sockel- und Wandhöhe sind als Maximalwerte in Metern über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche und der Mitte des Baugrundstücks (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).
- Zulässigkeit von Stellplätzen**
 Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 12 BauNVO).
- Zulässigkeit von Nebenanlagen**
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten) mit Ausnahme von Terrassen und Freisitzen nicht zulässig sind. Im rückwärtigen Gartenbereich sind Nebenanlagen, die der Gartengestaltung dienen (z.B. Terrassen, Hochbeete, Terrassen) allgemein zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO NRW)


- Dachgestaltung / Dachform**
 Als zulässige Dachform ist für den Änderungsbereich "Flachdach" festgesetzt.
- Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge**
 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitflügeliges Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine) zu versehen.
 - Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**
 Die nicht überbauten, nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder für zulässige Nebenanlagen benötigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit landschaftsgerechter Begrünung zu gestalten.
 - Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedungen lediglich in Form von Hecken zulässig. Ansonsten (Haus- und Wohngärten) sind außerdem Holz- oder Stahl-Rankzäune mit entsprechender Bepflanzung und auf einer maximalen Länge von 6 m pro Grundstück Mauer zulässig. Die Einfriedungen dürfen im vorderen Grundstücksbereich (Erschließungsseite) eine Höhe von 0,8 m, ansonsten in den Haus- und Wohngärten eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

III. Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Weeze oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten sowie Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse etc.) können bei der Gemeinde Weeze im Fachbereich 2: Bauen, Planen und Umwelt, Rathaus, Cyriakusplatz 13 / 14, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

<p>Es wird bescheinigt, 1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand April 2018) übereinstimmt und 2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Der Bürgermeister der Gemeinde Weeze - Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt -</p> <p>Weeze,</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Gemeinde Weeze am 08.05.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB. Der Rat der Gemeinde Weeze stimmte am heutigen Tage diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Weeze,</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO vom Rat der Gemeinde Weeze als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Weeze,</p> <p>Bürgermeister Ratsmitglied</p>
<p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustands richtig ist, mit Ausnahme der nach dem 10.04.2018 errichteten baulichen Anlagen und Flurstücksveränderungen, die für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich sind.</p> <p>Der Bürgermeister der Gemeinde Weeze - Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt -</p> <p>Weeze,</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.06.2018 bis einschließlich 04.07.2018 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Weeze,</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates vom nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf folgende Vorschriften hingewiesen: - § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB - § 215 Abs. 1 BauGB - § 7 Abs. 6 GO</p> <p>Dieser Bebauungsplan hat am heutigen Tage Rechtskraft erlangt.</p> <p>Weeze,</p> <p>Bürgermeister</p>



Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Weeze Nr. 7a "Magdeburger Straße" 3. Änderung

Gemarkung: Weeze Flur: 66

M 1:500

