

Gemeinde Weeze

**Schriftliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**

zum

Bebauungsplan Weeze Nr. 2 – „Hoogeweg / Falkenstraße“
23. Änderung (Finkenweg)

Im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB

Stand: Entwurf

Fassung vom 29.12.2017

Seeling + Kappert GbR

Planzeichenerläuterung und schriftliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. O S. 132). zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), m.W.v. 28.06.2017
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2014 (BGBl. I S. 1509)
- **Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städteentwicklung und Verkehr, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 15.05.1992** - "Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren"
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft - Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1, 3 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Zulässige Nutzungen sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Im Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzung gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

1.2.3. Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) und Dachgestaltung

Im Reinen Wohngebiet wird die maximale Gebäudehöhe mit 8,50 m über OK Endausbau Straßendecke der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut gemessen. Die angegebene maximale Gebäudehöhe darf durch Technikaufbauten und technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern (E) festgesetzt.

2.2 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Bauteile dürfen die hintere Baugrenze ausnahmsweise um 2,0 m überschreiten, wenn sie seitliche Abstände zur Nachbargrenze von mindestens 3,0 m einhalten. Die Höhe der Bauteile darf nicht mehr als 3,5 m betragen.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind die Freiflächen südlich des Baufensters.

3.2. Nebenanlagen sind ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie in der Summe eine Größe von max. 20 cbm je Grundstück nicht überschreiten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der überbauten und befestigten Flächen ist dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Finkenweg“ zuzuführen.

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

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planextern auf dem Flurstück 45, Flur 53, Gemarkung Weeze erbracht. Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Seeling + Kappert GbR (Weeze, Dezember 2017). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich ein Defizit von -3.029 Ökopunkten.

6. Bisher gültiges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan durch neues Planungsrecht überlagert. Überlagert wird der Bebauungsplan Weeze Nr. 2 – „Hoogeweg / Falkenstraße“.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 86 BauO NRW Bestandteil dieser Satzung

1. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nrs. 2 BauO NRW)

1.1. Fassaden- und Wandgestaltung

Materialien

Bei der Fassadengestaltung sind glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke oder Ölfarben unzulässig.

Anlagen für erneuerbare Energien und thermische Solarnutzung sind zulässig.

1.2. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer; Walm- und Krüppelwalmdächer; bis max. 45° Dachneigung
- Pultdächer: Zwischen 10 und 22° Dachneigung,
- Flachdächer: Bis max. 10° Dachneigung.

Dacheindeckung

Anlagen für erneuerbare Energien und thermische Solarnutzung sind zulässig.

2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Im Geltungsbereich sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen (z.B. Garage und Stellplatz vor der Garage).

2.2 Unbebaute Flächen des Baugrundstücks

Die nicht überbauten, nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder für zulässige Nebenanlagen benötigten Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Gärten zu gestalten.

C HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG

1. Aus Gründen des Artenschutzes sind Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bei den stammstarken Bäumen ist darüber hinaus eine Sichtkontrolle auf mögliche Fledermausquartiere in Höhlen erforderlich. Hierfür ist der Efeu grob zu entfernen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die einschlägigen Richtlinien zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung sind zu beachten. Auf die Pflicht zur

Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere nach § 4 Bodenschutzgesetz (BodSchG), wird hingewiesen.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Ordnungsamt der Gemeinde Weeze bzw. beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Nordrhein-Westfalen einzuholen.