Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am .....
die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 39 A „Hambüchener Weg“ beschlossen.

Hückeswagen, den ……

_____
Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit
vom ..... bis ..... statt.

Hückeswagen, den ……

_____
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am .....,
vorbehaltlich des Aufstellungsbeschlusses durch den Rat, den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Der Entwurf sowie die Begründung haben in der Zeit vom
..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hückeswagen, den ……

_____
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hückeswagen, den ……

_____
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen.

Hückeswagen, den ……

_____
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A „Hambüchener Weg“ wurde am ..... vom Rat der Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Hückeswagen, den ……

_____
Bürgermeister

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A „Hambüchener Weg“ als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge und weiter auf Fälligkeit und Erlöschenvon Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Damit ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A „Hambüchener Weg“ am ..... in Kraft getreten.

Hückeswagen, den ……

_____
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist (§1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

_____
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Zeichenerklärung

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)	WR	max. zulässige Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 20 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 19 BauNVO)	0,4	Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 20 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	ED	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), hier: Dachart und Neigung
Maß der baulichen Nutzung (Traufenhöhe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	TH=7.00	

Kartengrundlage

Grundlagenplan:

- Flurstücksgrenzen
- Grenzpunkte
- 309.30 Geländehöhe
- Zaun

Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans 39A:

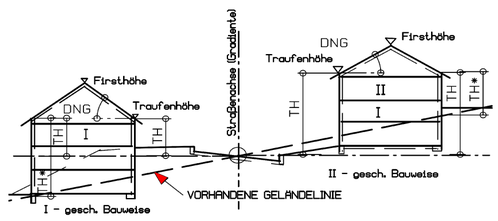
- Baugrenze
- Abgrenzung Nutzungen und Straßenbegrenzungslinie
- Spielplatz
- Baumpflanzung

Textliche Festsetzungen

a) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die angegebenen geplanten Straßen- und Wegehöhen Mitte Haus in Fahrbahnmitte. Zwischenhöhen können interpoliert werden.
(Straßen- bzw. Wegehöhen in m ü. Normalnull (NN) angegeben.)
Der Traufenpunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Die genauen Gradientenhöhen der geplanten Verkehrsflächen können aus den Straßenausbauplänen entnommen werden.



Traufenhöhen: TH = ... m

SKIZZE ZUR HÖHENFESTSETZUNG IM BEBAUUNGSPLAN

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a Baugesetzbuch)

Verringerung des Versiegelungsgrades im Baugebiet:

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB, wird festgesetzt:
Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) herzustellen. Für Hauszugänge und nicht überbaute Terrassen ist ein fugenoffener Belag (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine) zu wählen. Die Versiegelung des Bodens durch Asphalt, Beton o. ä. ist nicht zulässig.

Verwendungsausschluss für Eisenbahnschwellen im Baugebiet:

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB und gemäß § 17, Abs. 1 Chemikaliengesetz, in Verbindung Chemikalien- Verbotsverordnung wird festgesetzt:
Die Verwendung von ausgedienten hölzernen Eisenbahnschwellen zur Böschungssicherung, Geländeprofilierung, Beeteinfassung oder ähnlichen Anwendungen, ist auf den privaten Grundstü cken nicht zulässig.

Externe Ausgleichsflächen:

Den Eingriffen im Geltungsbereich der 2. Änderung wird gemäß §9 Abs. 1a, S.2, Hs BauGB folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet:
2.460 Biotopwertpunkte aus dem Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen, die durch die Maßnahme..... in der Gemarkung..... auf dem Flurstück Nr..... durchgeführt wurde.

b) Festsetzung gem. LWG NW § 51 a: Oberflächenwasser:

Eine Versickerung ist auf den einzelnen Baugrundstücken nur begrenzt möglich.
Deshalb wird das Wasser einem Regenwasserkanal zugeführt und zusammen mit dem Oberflächenwasser der Straße in den nahen Vorfluter, dem Weierbach bzw. dem Seitenarm des Sohler-Baches zugeleitet.

c) Festsetzungen gemäß BauNVO (1990):

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.
Die Breite der vortretenden Bauteile darf 3,0 m nicht überschreiten.(gem. § 23 (3) BauNVO)

d) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW (2000)

1) Dachformen, Drempel, Dachaufbauten:
Innerhalb des gesamten Wohnbereiches sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 45 ° zulässig, siehe Planeintragung. Auf den Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Bei Garagenzeilen ab 3 Stück sind die Dächer zu begrünen.
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, unter Beachtung der festgesetzten Traufenhöhe. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben bis maximal 3,00 m Breite zulässig.
Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 60 % der Firstlänge betragen und dürfen vom Giebel einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.
2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Mülltonnenplatz, Gerätebox u. dgl.):
Sofern entsprechende Anlagen nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie zu begrünen und baulich zu gestalten. Die Begrünung soll einen Sichtschutz bilden, so dass sie von der Erschließungsseite nicht eingesehen werden können.
3) Grundstückseinfriedigungen, Vorgärten:
Sind Einfriedigungen zur Verkehrsfläche hin orientiert, sind sie auß erhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 60 cm Höhe zulässig.

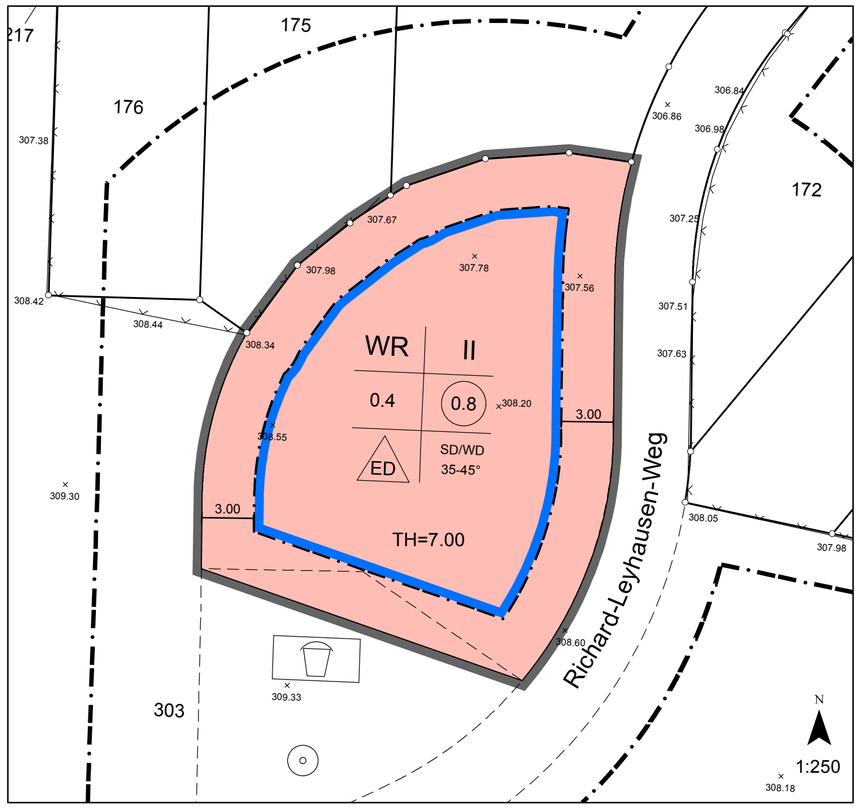
Hinweise

1. Schutz des Bodens

Mit dem Oberboden ist während der Bauphase schonend und sorgsam umzugehen. Es sind insbesondere die folgenden im Umweltbericht dargelegten Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Getrennte und sachgerechte Verwertung des Oberbodens
- Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte

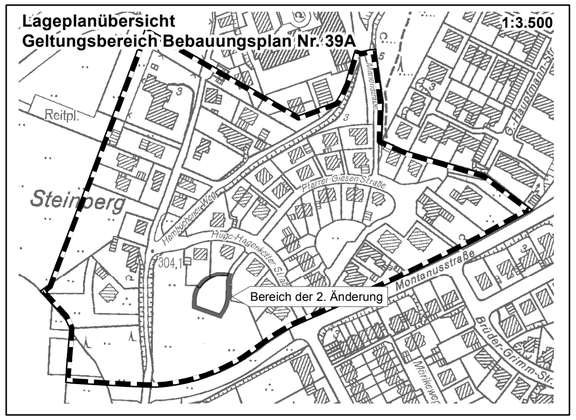
2. Schutz des Grundwassers

Während der Bauarbeiten haben die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.



Lageplanübersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 39A

1:3.500



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GVBl. NRW S. 294)

Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV NRW S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2013 (GVBl. NRW S. 33)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 19.12.2013 (GV. NRW. 2013 S. 878)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.07.2000 (GV NRW S.568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S.185)

Neufassung des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 248), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133)

Schloss-Stadt Hückeswagen

- Vorentwurf -

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 A "Hambüchener Weg"

27.04.2015