



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB, BauNVO, PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- II** Zahl der Vollgeschosse (max. 2) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
 - 0,4** Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
 - 0,8** Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
 - TH** maximale Traufhöhe in m über NN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
 - FH** maximale First- / Gebäudehöhe in m über NN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 - Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Flächen für Nebenanlagen**
- St** Flächen für Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.)
- Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Dachform, Dachneigung**
- SD 20-35°** zulässige Dachform für Haugengebäude: Satteldach mit Dachneigung von 20-35° § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (BauO NRW)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 Abs. 7 BauGB

Hinweise

- Störfall-Betriebsbereiche i.S.d. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)**
 Das Plangebiet liegt außerhalb der Störfall-Betriebsbereiche von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Sicherheitsabstände für die Betriebsbereiche i.S.d. § 3 (5a) BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie / § 50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung 12/2015)
- Kampfmittelbeseitigung**
 Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgreich Erarbeitete mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) www.brd.nrw.de ist zu beachten.
- Denkmalschutz**
 Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nieddgen, Zehnhoferstraße 45, 52385 Nieddgen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Versiegelung und Bodenaushub**
 Beim Bau von Gebäuden oder Erschließungswegen ist eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Abfallwirtschaft, Bodenschutz**
 Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist an allen Baugenehmigungen zu beteiligen.
- Erdbebenzone**
 Die Gemarkung Wesseling befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Unterklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005), in der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- Rodung von Gehölzen**
 Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden oder geeignet sind, darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.
- Technische Regelwerke, Fachgutachten**
 Die verwendeten DIN-Normen sowie Fachgutachten sind im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling, Neues Rathaus, Alfons-Müller-Platz einsehbar.
- Entwässerung**
 Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist dezentral zu versickern. Jedes Grundstück soll über eigene Versickerungsanlagen verfügen. Jedes Grundstück soll einen eigenen Kanalarhausanschluss für das anfallende Schmutzwasser erhalten. Die Entwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.
- Telekommunikationsanlagen**
 Der Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger soll sich im Rahmen seiner Projektplanungen frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bauherrenberatungsbüro, Venloer Straße 156, 50672 Köln, Tel. 0221/3398-18271, Mail Bbb-Koeln@telekom.de in Verbindung setzen.
- Zufahrten von der Langenackerstraße / K 31**
 Die technischen Einzelheiten bzgl. der Anbindung an die Kreisstraße sind mit dem Amt für Straßenbau und Verkehr des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.
- Fachspezifische Untersuchungen**
- Gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen des Büros für Landschaftsökologie Dr. Claus Muckschel vom 15.08.2016
 - Geotechnischer Bericht der GFM.Umwelttechnik GmbH & Ko.KG vom 21.11.2016

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind auf mindestens 65 % der jeweiligen Dachlänge einzuhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen.
- Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Für je angefangene 200 qm überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Pflanzgröße STU >16 cm) z.B. Acer platanoides (Spitzahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Quercus robur (Stieleiche), Malus floribunda (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche) auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Vorkerkehr zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 Um den Eintritt von belasteter Außenluft im Störfall über Fenster und Lüftungstechnische Anlagen zu vermeiden, müssen Fenster mit Zwangslüftung über ein Schließsystem verfügen, das bei Störfällen eine Zuführung von Außenluft ausschließt. Zulufanlagen müssen im Störfall abschaltbar sein.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW**
 Dachaufbauten (z.B. Gauben) oder Dacheinschnitte sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Dachlänge zulässig.
- Zusammenhängend gebaute Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen die gleichen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
- Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie für untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Zusammenhängend gebaute Doppelhäuser oder Hausgruppen sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel einheitlich zu gestalten.
- Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen auf privaten Grundstücksflächen sind derart einzuhalten oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
- Einfriedigungen privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten, haussseitig angeordneten Zaun. Für Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölze (z. B. Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn) zu verwenden. Darüber hinaus sind Sichtschutzzäune und Mauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, sofern sie gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten, einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten und im straßenseitigen Abstandstreifen eine Heckenbepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen ausgeführt wird.

Stadt Wesseling

Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Entwurf - Stand 05.03.2018

Bebauungsplan Nr. 3/127 "Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße", Teilplan B

Gemarkung: Berzdorf, Flur 2, Flurstücke 48 und 984 (tlw.)

Maßstab: 1:500

<p>Anstellung Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 13.09.2016 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 28.12.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.</p>	<p>Für die städtebauliche Planung: Planungsleiter Günmar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p>Entwurfverfasser: Planungsbüro Dietrich Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Weid) Wesseling, den _____</p>	
<p>Rechtsgrundlagen 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1057) in der z.Zt. geltenden Fassung. 2. Bauordnungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 12), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1483) in der z.Zt. geltenden Fassung. 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in der z.Zt. geltenden Fassung. 4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SV NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 566) in der z.Zt. geltenden Fassung. 5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Landesbauordnung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 250), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294) in der z.Zt. geltenden Fassung. 6. Landschaftsschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LandschG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 954) in der z.Zt. geltenden Fassung.</p>	<p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Günmar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p>Erweiterter Offenlagebeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am _____ die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Günmar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Stadt Wesseling am _____ als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>Erwin Esser</p>
<p>Offenlagebeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 04.07.2017 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Günmar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p>Erneute Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausliegen.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Günmar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p>Bekanntmachung Inkrafttreten Der Satzungsbekanntmachung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am _____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am _____ in Kraft.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>Erwin Esser</p>	