

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird östlich der Verkehrsfläche „Steinfeld Weg“ als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ansonsten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird westlich der Verkehrsfläche „Steinfeld Weg“ als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Im Mischgebiet sind die ansonsten nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 5 (Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die weiteren Nutzungen nach Nr. 3 (Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind allgemein zulässig.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Zulässige Grundfläche (gem. §§ 17, 19 BauNVO)**
Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet GRZ 0,4
Grundflächenzahl im Mischgebiet GRZ 0,4
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) nicht überschritten werden.
 - Vollgeschosse, Zulässige Geschossfläche (gem. §§ 17, 20 BauNVO)**
Zahl der Vollgeschosse im WA und MI I,
Geschossflächenzahl im WA und MI GFZ 0,4.
 - Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)**
Bezugshöhe
Die Bezugshöhe ist NNN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DIN+92.
Definition der Traufhöhe und Firsthöhe
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schrittlinien von Außenwänden und Dachstuhl.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.
Zulässige Trauf- und Firsthöhen
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in den jeweiligen allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet als Höchstmaße ab Bezugshöhe im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Planzeichnung: THmax. und FHmax.).
Hinweis: THmax. 3,50 m ab mittlerem Gelände im Bereich der geplanten Straße in den jeweils festgesetzten WA und im MI, FHmax. 6,50 m ab mittlerem Gelände im Bereich der geplanten Straße in den jeweils festgesetzten WA und im MI.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).
- Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,0 m betragen und ist zu bepflanzen (vgl. auch Festsetzung B 3, Einfriedungen).
Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen (§ 50 BauO NRW).
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB mit nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Ausnahmsweise kann im Geltungsbereich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in maximal drei Wohngebäuden jeweils fünf Wohneinheiten betragen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Fenster an der Westseite der Wohngebäude, die auf Grundstücken stehen, die an die Landesstraße (L204) angrenzen, so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 (4) entsprechen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen u. zum Erhalt (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Landesstraße L 204 und des nördlichen Wirtschaftsweges (Flurstück 106) sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, landschaftspflegerische Maßnahmen
 - Entlang der rückwertigen Grundstücksgrößen zu den Nachbargrundstücken sind jeweils 3,0 m breite Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Entlang der seitlichen Grundstücksgrößen zu den Nachbargrundstücken sind jeweils 1,5 m breite Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In diesen Grünstreifen sind je angefangene 1 m² ein Gehölz entsprechend der nachstehenden Artenliste oder eine Laubhecke entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Zusätzlich sind je angefangene 100 m² der Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Baum 1. Ordnung entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.Definitionen und Qualitätsanforderungen
 - Bäume 1. Ordnung, Sträucher und Obstbäume
 - Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, ab 8 cm Stammdurchmesser)
 - regionaltypische Arten lt. nachstehender Pflanzliste,
 - Sträucher (2 x verpflanzt, 50-80 cm hoch)
 - regionaltypische Arten lt. nachstehender Pflanzliste,
 - Obstbaumhochstämme (8 – 10 cm Stammdurchmesser)
 - regionaltypische Arten und Sorten lt. nachstehender Liste.

- Zur Pflanzung stehen folgende Gehölze zur Verfügung:
- Bäume:** Bergahorn (Ba), Feldahorn, Sommerlinde, Eberesche
 - Sträucher:** Faulbaum (F), Hasel (Ha), Hundrose (H), Weißdorn, ein- und zweifrigelig (Wd), Schlehe (S), Wasser-Schneeball (W), Rotbuche (RB)
 - Obstbäume – Ob – (jew. Lokalsorte):** Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Walnuss, Quitte
- Weitere standortgerechte und heimische Gehölze können zur Anpflanzung kommen:
- In dem als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Streifen“ (Gewässerrandstreifen, siehe auch Nachrichtliche Übernahme Pkt. C 2) sind je angefangene 1 m² ein Gehölz entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Anpflanzende Bäume haben beim Pflanzen mindestens 1,5 m hoch zu sein (gemeinsam mit Wurzelballen/barkante). Sträucher haben beim Pflanzen zweimal verschult und mindestens 0,80 m hoch zu sein.

B) GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 96 LANDESBBAUORDNUNG NRW (BAUO) IN VERBINDUNG MIT § 9 Abs. 4 BauGB

- Dächer**
Als Dachformen sind nur Sattel-, Waln-, Krüppelwalmdächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.
Die Dächer sollen symmetrisch aufgebaut sein.
Die Dachdeckung ist in anthrazitfarbenen bis schwarzen Dachziegel, unlasert oder in Naturschiefer auszuführen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
Dachauf- und -ausbauten bei Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächern sind nur zulässig, wenn sie alsbald von mindestens 1 m breiten Dachflächen umgeben sind. Sie sind als Einzigebäude auszubilden, deren Breite das Höhenmaß nicht überschreiten darf und deren Summe der Gesamtlängen nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge betragen darf. Die Eindeckung der Giebeln hat im Material der Dachdeckung oder in Naturschiefer zu erfolgen. Dachanschnitte und Dachflächenfenster über 1 m² Fläche sind nicht zulässig.
- Fassaden**
Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind nur Ziegel, Putz, Naturschiefer, Holz oder konstruktives Fachwerk zulässig. Hierbei sind Ziegel nur ohne glasierte Oberflächen und im Normalformat zulässig. Putze sind nur ohne modische Oberflächendekore in weißer oder mit Naturfarbtönen abgegrünter Färbung zu verwenden. Glasierte oder metallische Oberflächen, Waschbeton oder Platten (Ausnahme: Naturschiefer) sind ausgeschlossen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m zur Straße und bis zu 1,2 m zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrößen zulässig. Sie sind als Staketenzaun, Laubhecke, Trockenmauer oder Maschendraht (dieser nur in Kombination mit einer Laubhecke) zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen pro Betriebsinheit ist auf 0,5 m² begrenzt. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden (zu Werbeanlagen siehe auch Hinweise unter D 3).

C) ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der anteilig externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 26.245 Okkupunkten im Gemeindegebiet von Nettersheim, Gemarkung Nettersheim, Flur 13 auf dem Flurstück 184 durch die Extensivierung von Grünlandflächen. Dazu ist auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung zukünftig auf Düngung (organische und mineralische) zu verzichten. Die Mahd ist 1-2 x pro Jahr nicht vor dem 15. Juli durchzuführen und das Befahren / Betreten der Flächen (z.B. für Arbeitsgänge wie Abschleppen, Walzen etc.) ist zwischen dem 1. April und 14. Juli nicht gestattet. Zur Erfüllung des erforderlichen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen ist die entsprechende Umsetzung auf einer Flächengröße von 14.123 m² erforderlich. Diese sollen räumlich gebündelt mit einer gleichartigen Maßnahme im Rahmen einer weiteren Bebauungsplanung der Gemeinde Nettersheim am südwestlichen Rand des Flurstücks erfolgen.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Anbaubeschränkungszone**
Östlich entlang der Landesstraße L 204 (Kölner Straße) wird gem. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Straßen- und Weggesetz (StWVG NRW) eine Anbaubeschränkungszone von 40 m nördlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe hierzu auch Hinweise unter D 3).
- Gewässerrandstreifen**
Entlang des Flutgrabens (Flurstück 160, Flurstück 161 (hw.)) wird ab nördlicher Böschungskante ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG i.V.m. § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW in einer Breite von 2 m nördlich übernommen. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen (Gebäude, Stellflächen, Einfahrten, Einfriedungen, Lagerflächen etc., Bodenabtragungen u. Bodenanschlüßungen) freizuhalten, gem. Pflanzliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und pflegen (siehe hierzu auch Festsetzung unter A 8).

E) HINWEISE

- Bodendenkmalpflege**
Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehrfeldstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Artenschutz**
Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die am Planstandort potentiell vorkommenden besonders geschützten europäischen Brutvogelarten unter Beachtung des Bauzeitenfensters (Anfang August bis Ende Februar) für die Baufröhenmachung ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen entlang der Landesstraße L 204 (Kölner Straße)**
Entlang der Landesstraße L 204 dürfen Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, ist eine gesonderte Zustimmung des Straßenbausträgers erforderlich. Dies gilt auch während der Herstellung von Erschließungsanlagen oder der Bebauung.



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MI** Mischgebiete

- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)
- I** Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
 - 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
 - TH max 519,0 m** Traufhöhe über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß
 - FH max 524,0 m** Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze** nur Einzelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen** Straßengrenzungsline
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung: **Fuß-/Radweg**

- Grünflächen §9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünflächen**

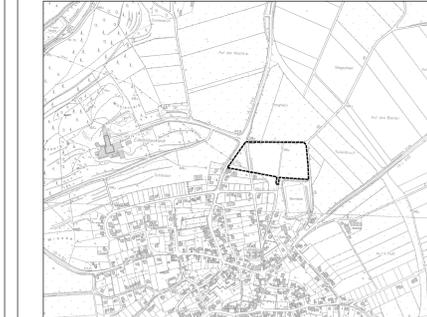
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Erhaltung: Bäume**

- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

- Sonstige Darstellungen
- Anbaubeschränkungszone (L204) zu fallender Baum**

Übersichtsplan



M 1 : 10.000 im Original

Gemeinde Nettersheim Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen

Planungsgruppe **MWM**
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau
Auf der Hül 128 - 52068 Aachen - Tel. 0241 93086-0
e-Mail: info@pwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1161).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Euskirchen, den ____

Ratsmitglied

Bürgermeister

Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Nettersheim in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes F7 Marmagen, Die Acht Morgen, beschlossen.

Nettersheim, den ____

Ratsmitglied

Bürgermeister

Der Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen, hat gemäß § 3 Abs 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach örtlicher Bekanntmachung am ____ in der Zeit vom ____ bis zum ____ einschließlich öffentlich ausgestellt.

Nettersheim, den ____

Ratsmitglied

Bürgermeister

Der Beschluß des Rates der Gemeinde Nettersheim zur Aufstellung des Bebauungsplanes F7 Marmagen, Die Acht Morgen, vom ____ wurde am ____ örtlich bekannt gemacht.

Nettersheim, den ____

Ratsmitglied

Bürgermeister

Der Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen, ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am ____ vom Rat der Gemeinde Nettersheim als Satzung beschlossen worden.

Nettersheim, den ____

Ratsmitglied

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nettersheim stimmte am ____ dem Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen, mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Nettersheim, den ____

Ratsmitglied

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen, am ____ örtlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen, hat am ____ Rechtskraft erlangt.

Nettersheim, den ____

Ratsmitglied

Bürgermeister