

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Gebäudehöhe
 In den allgemeinen Wohngebieten darf eine Gebäudehöhe von 9,5 m nicht überschritten werden, ermittelt als senkrecht an der Außenwand gemessenes Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fußboden und dem obersten Dachanschluss.
 2.2 Untere Bezugspunkt
 Untere Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken wird die Straße zugrunde gelegt, von der aus die Haupterschließung des Gebäudes erfolgt.
 Die geplanten Ausbauten der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 3.1 Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,00 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Baugrenzen.

4 Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen im Bereich ihrer Einfahrten einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO dürfen die Fluchten der rückwärtigen Baugrenzen auf den Baugrundstücken durch Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze um höchstens 3,00 m überschritten werden.
 4.3 Stellplätze zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind nur zulässig, wenn für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze bei Doppelhaushälften nicht mehr als 60 %, bei Einzelhäusern nicht mehr als 40 % der Grundstücksbreite in Anspruch genommen wird.

5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
 5.1 Die öffentliche Grünfläche ist flächendeckend mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen. Ein Zugang oder eine Zufahrt zu dem Grundstück Gartenstraße 30 ist nicht zulässig. Dies ist durch eine entsprechende Einzäunung sicherzustellen.

6 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 6.1 In den Baugebieten sind zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II bis IV passive Lärmeschutzmaßnahmen erforderlich.
 Die Luftschalldämmung muss mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen. Das jeweilige Schalldämmmaß R_w res beträgt:

Lärmpegelbereich	Mittlerer Außenlärmpegel (dBA)	Aufenthaltsdauer in Wohnungen, Übergangsdauer in Behälteranlagen, Unternehmerräume u.ä.	Raumkonst.
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

1) In-Kalenderjahren, bei denen der einwirkende Außenlärm auf Grund der ersten Normen anzuwenden. Teilgebäude für einen untergeordneten Beitrag zum Lärmniveau beibehalten, werden keine Anforderungen gestellt.

Von den zuvor genannten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn nachweislich aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäude oder gleichwertiger Anlagen dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten, die zu einer Abstufung der festgesetzten Lärmpegelbereiche führen.
 Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderen Außenbauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumteilung, Fassadengestaltung) Rechnung getragen wird.

6.2 Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zur erbringen.

II Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

1 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG)
 1.1 Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist gemäß § 53 Abs. 1c i.V.m. § 51a Abs. 1 Satz 1 LWG NRW vollständig dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind nicht zulässig.

III Kennzeichnung

Tragfähigkeit des Bodens
 Die Bodenkarte NRW, Blatt 4902, weist für den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Plan als "Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind" gekennzeichneten Teilbereich Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Dies kann die Tragfähigkeit des Bodens beeinflussen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind daher die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.

IV Hinweise

Artenschutz
 Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, darf nicht innerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01.03. bis 01.09. eines Jahres erfolgen. Abweichungen hiervon bedürfen einer Genehmigung durch die ULB und eines vorherigen Brutvogel-Checks.
 Bevor eine Beseitigung von Höhlenbäumen vorgenommen wird, ist ein Besatz der Höhlen durch Fledermäuse durch eine Kontrolle im Zeitraum Oktober - November auszuschließen. Kann ein Besatz nach der Kontrolle sicher ausgeschlossen werden, ist der Höhlenbaum unmittelbar im Anschluss an die Besatzkontrolle zu fällen. Alternativ kann die Baumhöhle verschlossen werden, so dass ein zwischenzeitlicher Bezug ausgeschlossen werden kann und die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.
 Zum Schutz des potentiell vorkommenden Kleinen Wasserfroschs und weiterer nicht planungrelevanter Amphibienarten hat der Rückbau von Gewässern außerhalb der Überwinterungsphase (November bis März) stattzufinden. Vor Entfernen des Gewässers sind die Individuen in ein geeignetes Ersatzgewässer umzusiedeln.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 01.06.2013 (BGBl. I S. 1549)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 15209)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 686), zuletzt geändert am 25.06.2015 (GV.NRW S. 406)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 926), zuletzt geändert am 05.03.2013 (GV.NRW S. 133)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 II Baugrenze

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

Strassenverkehrsfläche
 Strassenbegrenzungslinie

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ Grenze der Lärmpegelbereiche gemäß textlicher Festsetzung
 [LPB II] z.B. Lärmpegelbereich III

8. Sonstige Planzeichen

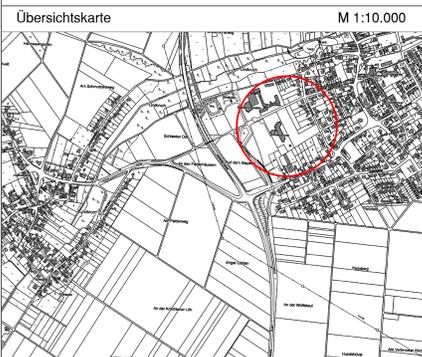
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9. Sonstige Signaturen

+ 64,20 geplante Ausbauten der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Ca-Höhe in Metern u. NN

10. Kennzeichnung

□ Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)



Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Nie-63
 "Oberkrüchterner Weg/ An Felderhausen"

M 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmte am diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Niederkrüchten, den
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ordentlicher Bekanntmachung am bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Niederkrüchten, den
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO am vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.

Niederkrüchten, den
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ordentlich bekanntgemacht.
 In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.
 Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den
 Bürgermeister

Planverfasser:
 rheinruhr.stadtplaner
 henning schmidt diplomingenieure

Unterschrift: _____
 Ausfertigung
 Datum: 06.04.2016