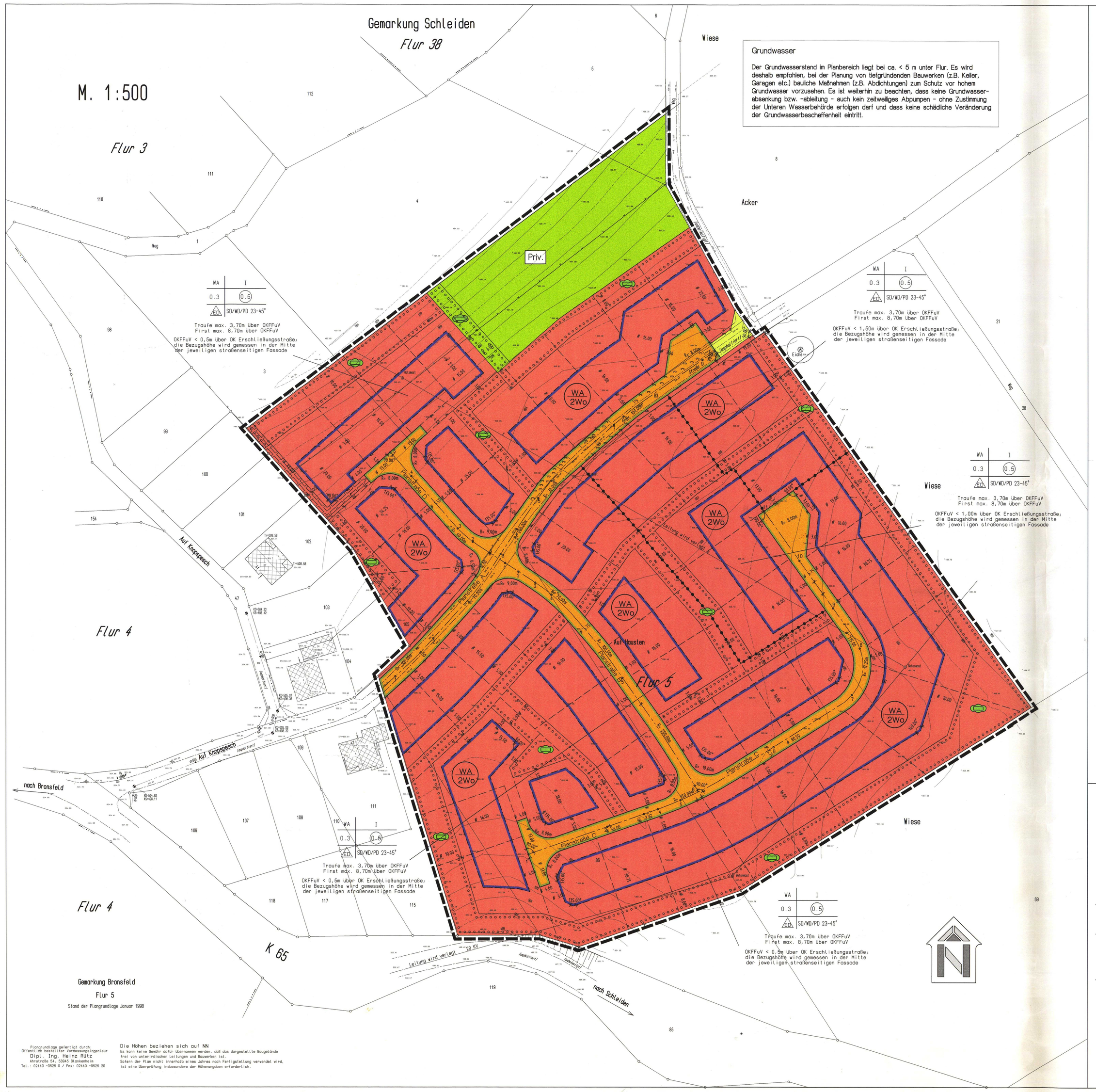
STADT SCHLEIDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "BRONSFELD - HAUSTEN"



Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. < 5 m unter Flur. Es wird deshalb empfohlen, bei der Planung von befürchtenden Bauwerken (z.B. Keller, Garagen etc.) bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser vorzusehen. Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- Baugrenze
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ⊙ 1 — Höhe der Straßenachse, Fertigbau Kennziffer der jeweiligen Straßenhöhe über NN.
- Fläche für die Landwirtschaft Wirtschaftsweg
- Priv. — private Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß den Textlichen Festsetzungen Ziffer 3.1, 3.3 und 3.4
- WA 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

nachrichtliche Darstellung :

- Grundstücksgrenze, Vorschlag

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise: nur Einzel- und ED Doppelhäuser zulässig	Dachform und Dachneigung SD/WD/PD = Sattel-, Walm- oder Pultdach

Festlegung zur Höhenentwicklung der Bebauung:

OKFFuV = Oberkante Fertigfußboden unterstes Vollgeschoß

Höhenangaben

Die Höhe der Straßenachse als Bezugspunkt für die Festlegung der max. Höhe OKFF des untersten Vollgeschosses als Ausgangsmaß zur Bestimmung der max. zulässigen Traufund Firsthöhen ist den jeweiligen Kennziffern für die geplante Straßenhöhe zu entnehmen.

Angegeben sind jeweils die Endpunkte von Strecken mit linearer Steigung bzw. die End- und Scheitelpunkte von Kuppen und Wannen mit den entsprechenden Parametern zur Ermittlung der Straßenhöhe zwischen den in Plan angegebenen Punkten.

⊙ Höhenpunkte der Straßenachse, Fertigbau
1 Kennziffer der jeweiligen Straßenhöhe über NN.

Planstraße A:

1 = 505,48m, Steigung 0,8%
2 = 505,64m
3 = 505,96m
4 = 506,12m (Wanne, TS = 506,06m, H = 1500m, T = 12,75m, f = 0,06m) Steigung = 2,5%

5 = 506,39m
6 = 506,59m
7 = 506,98m
8 = 506,97m (Kuppe, TS = 507,49m, H = 1250m, T = -36,25m, f = 0,52m) Steigung = 3,3%

9 = 506,30m
10 = 506,1m

Planstraße B:

1 = 506,03m, Steigung 1,0%
2 = 506,09m
3 = 506,13m (Kuppe, TS = 506,16m, H = 750m, T = 7,50m, f = 0,03m) Steigung = 1,0%

4 = 506,09m
5 = 505,68m
6 = 505,20m

Planstraße C:

1 = 503,70m, Steigung 4,0%
2 = 504,94m
3 = 505,31m (Kuppe, TS = 505,52m, H = 500m, T = 14,50m, f = 0,21m) Steigung = -1,8%

4 = 505,34m
5 = 505,26m
6 = 504,54m
7 = 503,90m
8 = 503,74m (Wanne, TS = 503,58m, H = 1000m, T = 18,00m, f = 0,16m) Steigung = 1,8%

9 = 503,90m
10 = 504,29m
11 = 504,70m

Planstraße D:

1 = 505,86m, Steigung -2,5%
2 = 505,64m (Kuppe, TS = 505,67m, H = 1000m, T = 7,50m, f = 0,03m) Steigung = -4,0%

3 = 505,37m
4 = 504,32m
5 = 503,89m

Die Berechnung von Zwischenpunkten im Bereich der Kuppen- und Wannenausrundungen erfolgt nach "Wendehorst" (26. Auflage), Entwurfselemente in Höhenplan, Nr. 1.2.3, Seite 1121-1122.

TS = Tangentenschnittpunkt
H = Halbmesser
T = Tangente
f = Bogenstich am Tangentenschnittpunkt

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Im WA-Gebiet sind gemäß § 9, Abs.1, Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

1.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

1.4 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

1.5 Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

1.6 Es sind nur geneigte Dächer, (Walm-, Sattel- bzw. Pultdach) zulässig. Die Dachneigung beträgt 23° bis 45°. Aneinanderstoßende Wohngebäude müssen gleiche Dachneigen aufweisen.

1.7 Begrünte Dächer sind zulässig. Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern die im Bebauungsplan festgelegte Mindestdachneigung unterschritten werden.

1.8 Festlegung der Firsthöhe:
Die Firsthöhe beträgt max. 8,70 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV).

1.9 Festlegung der Traufhöhe:
Die Traufhöhe beträgt max. 3,70 m. Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Außenseite Dachhaut.

1.10 Die Festlegung der max. Höhe OKFF des untersten Vollgeschosses ist den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen. Bezugspunkte sind jeweils OK der fertigen Straße und die jeweilige Mitte der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses. Gemessen wird der Höhenunterschied im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse. Versetzte Geschosse sind ausdrücklich zugelassen.

1.11 Garagen müssen, sofern sie nicht bergseitig voll im Erdreich liegen, ein Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 23° bis 45° erhalten. Ausnahmsweise können Flachdächer auf Garagen zugelassen werden, wenn sie von Haupthaus als Wohnterrassen genutzt oder dauerhaft begrünt werden.

1.12 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

1.13 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind.

1.14 Im Plangebiet kann gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO ein Vorspringen von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus bis 1,00 m Tiefe in max. 3,50 m Breite je Baugrundstück zugelassen werden.

1.15 Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Geländeunterschiede müssen durch begrünte Abböschungen ausgeglichen werden.

1.16 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen:
Hecken mit einer Höhe von max. 0,70 m Höhe. Die Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzen. Als Heckenpflanzen sind ausschließlich standortgerecht-heimische Sträucher gem. Ziffer Nr. 3.3 der Gehölzliste zu verwenden. Eine Einfriedung durch Mauern oder Zäune ist unzulässig.

2 Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze, die Bäume und Sträucher entlang der Wirtschaftswege, die Gebüsche, Baumreihen und Hecken entlang der Böschungen und der nicht betroffene Waldbereich gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihren Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

2.2 Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit sind zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

3. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

3.1 Für die Anpflanzungen der Gehölzstreifen im und um das Bebauungsplangebiet herum sind Laubbäume (Hochstämme oder Heister, Anteil von 10%) und Straucharten gemäß Artenliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Bei Pflanzstreifen über 5,00 m Breite ist beidseitig ein Krautsaum von 1,00 m Breite vorzusehen, der 1 mal pro Jahr zu mähen ist.

3.2 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 m Grundstücksfläche 1 heimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste (Hochstamm, 3 x v., STU 12-14 cm) zu pflanzen.

3.3 Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden:

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Vogelkirsche (Prunus avium), Zitterpappel (Populus tremula), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher (2 x verpflanzt, 50-80 cm hoch)

Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina)

Obstbaumhochstämme (7-9 cm Stammumfang): regionaltypische Arten und Sorten wie z.B.

Apfel
Baumanns Renette, Danziger Kantapfel, Prinzenapfel, Bäumchesapfel, Doppelte Luxemburger Renette

Birne
Gute Graue, Pastorenbirne, Köstliche von Charneux

Pflaume
Hauszwetsche

3.4 Die Anlage der ausgewiesenen Anpflanzungen und der Hausgärten hat innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahmen zu erfolgen. Die Grünanlagen und Gärten sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

3.5 Ersatzmaßnahmen
Auf der Gemarkung Bronsfeld, Flur 5, Flurstück 4 (Teilbereich) ist die Anlage einer Obstwiese geplant. Auf Flurstück 4 (Teilbereiche), Flurstück 5 (Teilbereiche), Flurstück 6, Flurstück 69 (Teilbereiche), Flurstück 70, alleesam Flur 5 und auf Flurstück 106 (Teilbereiche), Flur 2 sind Ersatzaufforstungsmaßnahmen geplant. Auf dem Flurstück 106, Flur 2 soll zudem ein Quellbereich entlichtet werden. Auf Flurstück 69, Flur 5 sind nördlich der Ersatzaufforstungsflächen Sträucher als waldmantelartige Bepflanzung vorgesehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, ber. BGBL. 1998 I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); in Kraft 01.04.1991

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) v. 07.03.1995

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat am 04.09.1997 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 03.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Schleiden, den 6.10.1997

Bürgermeister

Schriftführer des Stadtrates

(Siegel)

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am 26.08.1999 als Satzung beschlossen worden.

Schleiden, den 26.08.1999

Bürgermeister

Schriftführer des Stadtrates

(Siegel)

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt bzw. die Erteilung der Genehmigung sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch am 26.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Schleiden, den 29.11.1999

Bürgermeister

(Siegel)

PLANUNGS - UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
K.W.BECKER ARCHITEKT VFA KÖLNER STRASSE 25 • 53925 KALL TEL.: 02441/888 - 0 FAX: 02441/888 - 40

h/b = 890,0 / 1600,0 (1,42m²)

Neneteichsk 14