

STADT WIEHL

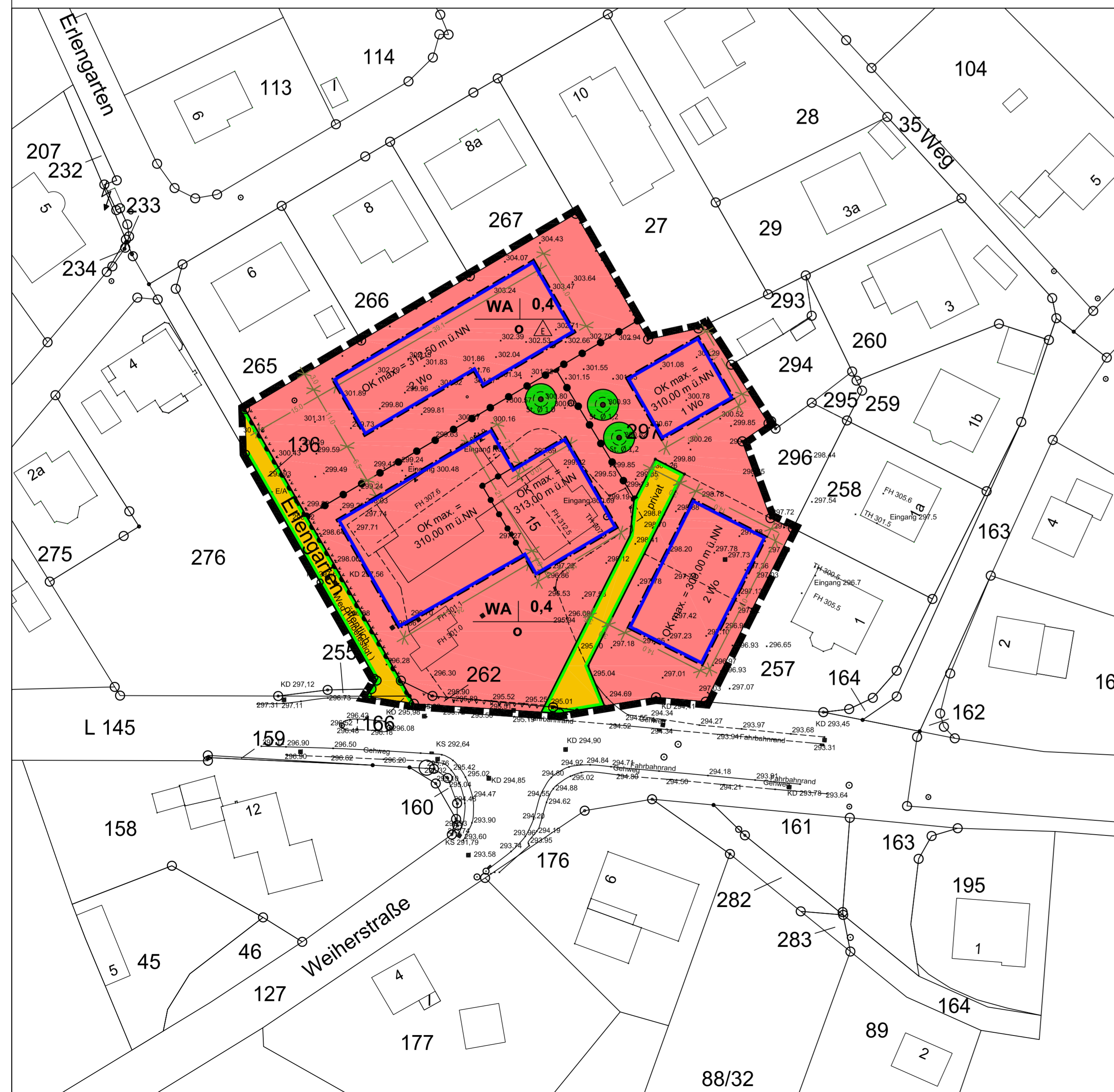
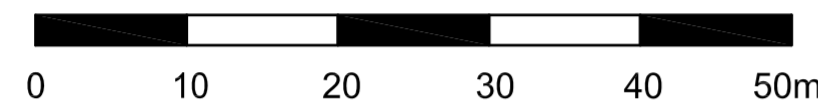
Bebauungsplan (B-Plan)

Nr. 84

„Marienhagen Pfarrhaus“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 3 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - FH max. = 314,00 m ü.N.N.** Firsthöhe (FH max.) in Meter (m) über Normal Null (ü.N.N.) als Höchstmaß (max.)
 - |—** Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - 4. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich / privat)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - E/A** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 5. Erhalt von Einzelbäumen**
 - Erhalt Einzelbaum
 - 6. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 84 "Marienhagen Pfarrhaus"
 - |—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- | Art der baulichen Nutzung | GRZ | Nutzungsschablone |
|--|-----|--|
| Bauweise | | |
| Mögliche Grundstücksgrenzen, keine Festsetzung | | |
| 296,70 | | Bestandshöhe in Meter über Normal Null |

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Fachbeitrag Artenschutz" beigelegt.

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421)

Planbearbeitung

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT
Seelbacher Weg 86
57072 Siegen

Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-stadtebauer.de

Kunze
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

Textliche Festsetzungen / Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu der jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig ist.

1.3 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern) ist bis zu 1,00 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht an eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB grenzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH max.) in Meter (m) über Normal Null (ü.N.N.). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

2. Erhaltungsmaßnahme - Erhalt der Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Um Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme zu verhindern sind die Angaben gem. DIN 18 920 einzuhalten. Bei einer evtl. Abholzung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume müssen die allgemeinen Vorschriften zum Artenschutz berücksichtigt werden und ein Ersatz der Bäume erfolgen.

3. Hinweise

3.1 Hinweis Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wiehl als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

3.2 Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten, anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Wiehl vom 02.09.2015 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 10.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umwelterricht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Wiehl, den 17.01.2019

gez. Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

FRÜHZEITIGE EINSICHTNAHME

Gemäß § 13a (3) NR.2 §3(1) BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom 18.07.2017 bis 01.08.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Wiehl, den 17.01.2019

gez. Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

1. OFFENLAGE

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.11.2017 bis 08.11.2017 einschließlich des 1. Mal öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 30.10.2017.

Wiehl, den 17.01.2019

gez. Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

2. OFFENLAGE

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.02.2018 bis 22.02.2018 einschließlich des 2. Mal öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 31.01.2018.

Wiehl, den 17.01.2019

gez. Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

3. OFFENLAGE

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 04.12.2018 einschließlich des 3. Mal öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.11.2018.

Wiehl, den 17.01.2019

gez. Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Wiehl hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten Bebauungsplan am 11.12.2018 gem. § 7 Gemeindeordnung NRW, gem. § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Wiehl, den 17.01.2019

gez. Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

1. AUSFERTIGUNG

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.12.2018 überein.

Wiehl, den 17.01.2019

gez. Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 13.12.2018 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 09.01.2019 in Kraft getreten.

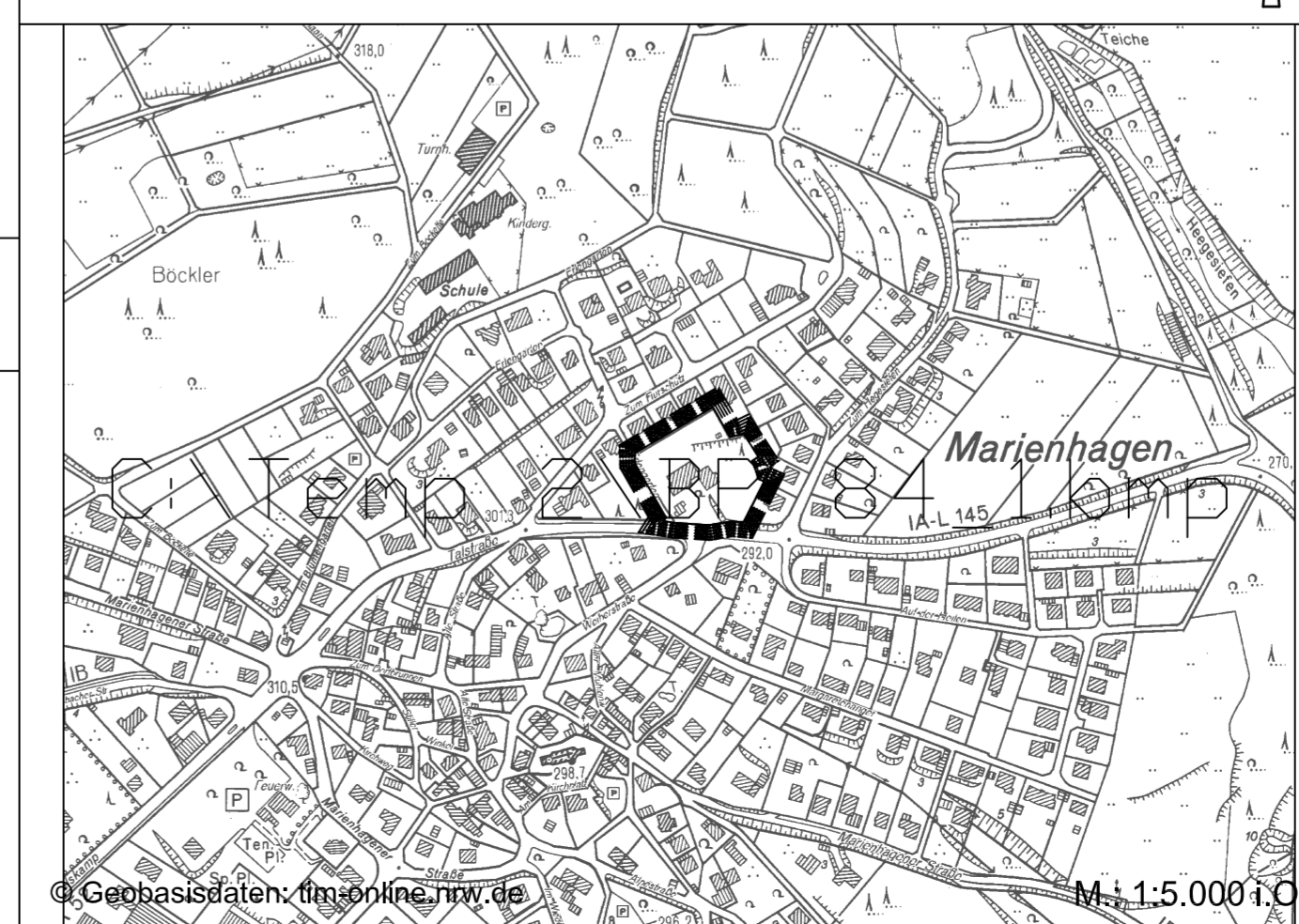
Wiehl, den 17.01.2019

gez. Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

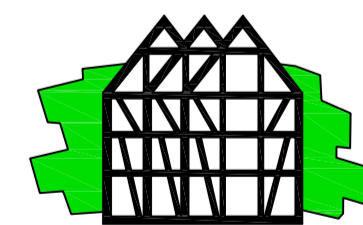
EINSICHTNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Fachbereich 6 (Stadtplanung & Bauen) der Stadt Wiehl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Übersichtslageplan



STADT WIEHL



Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 84

„Marienhagen Pfarrhaus“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.

Stand: Satzungsbeschluss