

STADT WIEHL

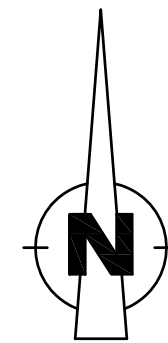
Bebauungsplan (B-Plan)

Nr. 94

„Altenpflegeheim Brächen“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK max. = 322,00 m ü.NN. Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN.) als Höchstmaß (max.)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen**
 - Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennziffer
 - Erhaltung Einzelbaum
- 6. Sonstige Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Nutzungsschablone
	maximale Höhe baulicher Anlagen	
312,99	Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull	
	Bestehender Baum	

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Fachbeitrag Artenschutz" beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Umweltprotokoll" 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. September 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759)
- 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-staedtebauer.de

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 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.
 - 1.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.
- 2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
 - 2.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Grundstücksgrenzen - Maßnahme B 1**

Auf den in der Planzeichnung mit Kennziffer B 1 festgesetzten Flächen ist eine 1-reihige, ca. 1,00 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Rotbuchen-Hecken anzulegen.

Fagus sylvatica (Rotbuche)
Größe: 2 xv. He, o.B., 80-120 cm, o.B.
Pflanzabstand: in zwei Reihen versetzt pflanzen: 5 Stck/lfm
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungs- pflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

Verwendung autochthoner Gehölze.

Entlang der Hecken ist ein blickdichter Zaun in einer Höhe von mind. 1,00 m zu errichten.

Zum Flurstück 91 hin ist eine 3,00 m breite Unterbrechung der Hecke mit Zaun als Zufahrt zulässig.

3. Hinweise

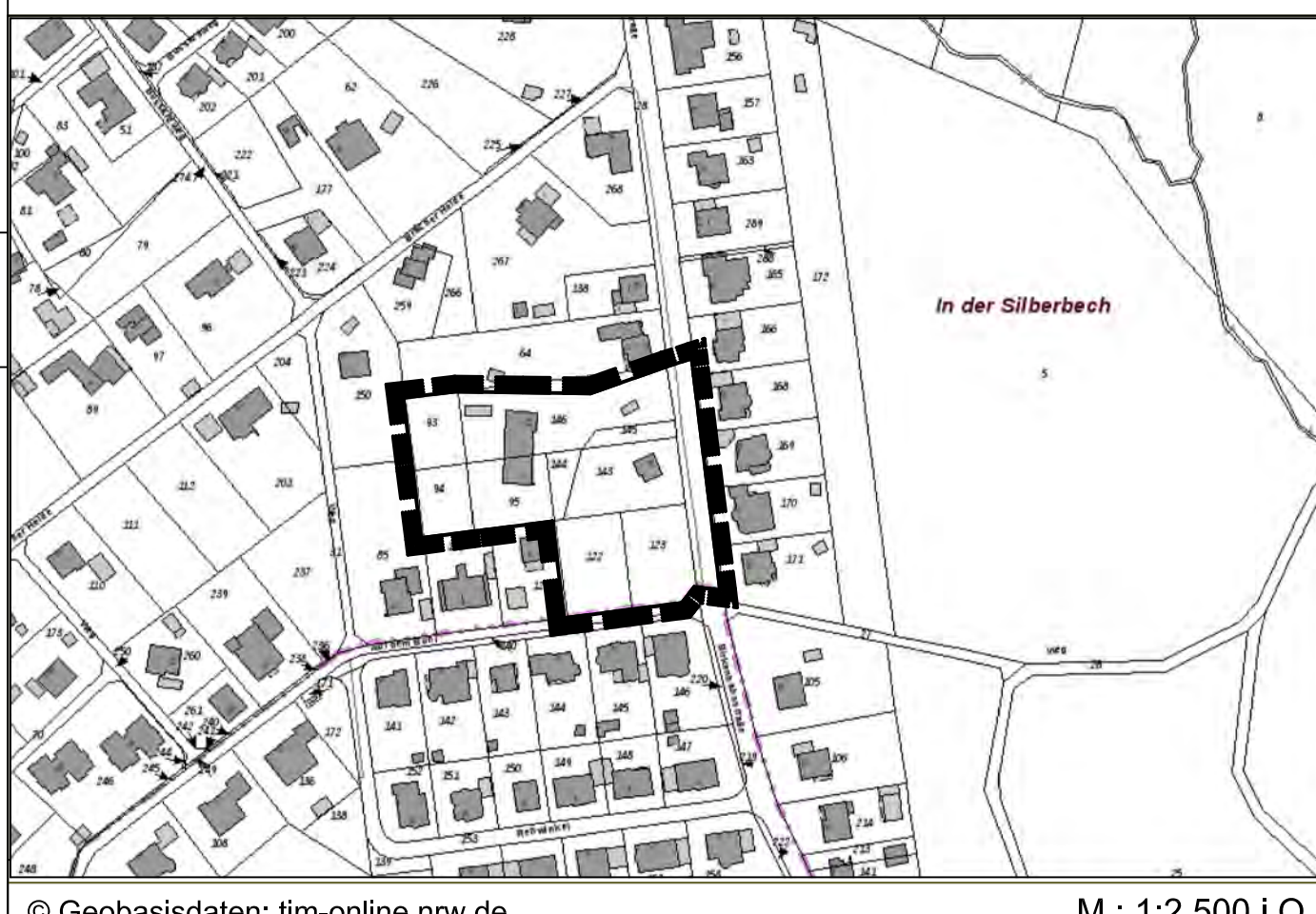
- 3.1 Hinweis Denkmalschutz**

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.
- 3.3 Kampfmittel**

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittleräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeienstelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.

Übersichtslageplan



Verfahren

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Wiehl vom 05.07.2019 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 21.02.2019 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 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht 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 29.08.2019
gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)
- Frühzeitige Einsichtnahme**

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom 01.03.2019 bis 15.03.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Wiehl, den 29.08.2019
gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)
- Offenlegung**

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 06.05.2019.

Wiehl, den 29.08.2019
gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 02.07.2019, gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Wiehl, den 29.08.2019
gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)
- 1.AUSFERTIGUNG**

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 02.07.2019 überein.

Wiehl, den 05.07.2019
gez.
Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister
- Bekanntmachung**

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 08.07.2019 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 11.09.2019 in Kraft getreten.

Wiehl, den 12.09.2019
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 & Umweltschutz) der Stadt Wiehl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

STADT WIEHL

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 94

„Altenpflegeheim Brächen“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.

Stand: 06.03.2019