

Nutzungstabellone					
Baugebiet	Bauweise	Geschossigkeit	GRZ	max. Gebäudehöhe	Dachform
WR		II	0,4	8,50 m	PD, SD, FD

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 Abs.1 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 und 19 BauNVO)
GRZ 0,4
- 1.2.2 maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 1.2.3 maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
8,50 m
Im Reinen Wohngebiet wird die maximale Gebäudehöhe mit 8,50 m festgesetzt. Überschreitungen sind für Technikaufbauten und technische Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig (s. Textliche Festsetzungen).

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 2.2 Baugrenze
- 2.3 2 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 3.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind die Freiflächen südlich des Baufensters.
- 3.2 Nebenanlagen sind ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie in der Summe eine Größe von max. 20 cbm je Grundstück nicht überschreiten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der überbauten und befestigten Flächen ist dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße "Finkenweg" zuzuführen.

5. Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planextern auf dem Flurstück 45, Flur 53, Gemarkung Weeze erbracht. Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Seeling + Kappert GbR (Weeze, 30.12.2017 und textliche Ergänzung vom 20.03.2018). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich ein Defizit von -3.029 Ökopunkten.

6. Bisher gültiges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan durch neues Planungsrecht abgelöst. Überlagert wird der Bebauungsplan Weeze Nr. 2 - „Hoogeweg / Falkenstraße“.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze, nachrichtlich
- Bestandsgebäude lt. Plangrundlage
- 446 Flurstücksnummer lt. Plangrundlage

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

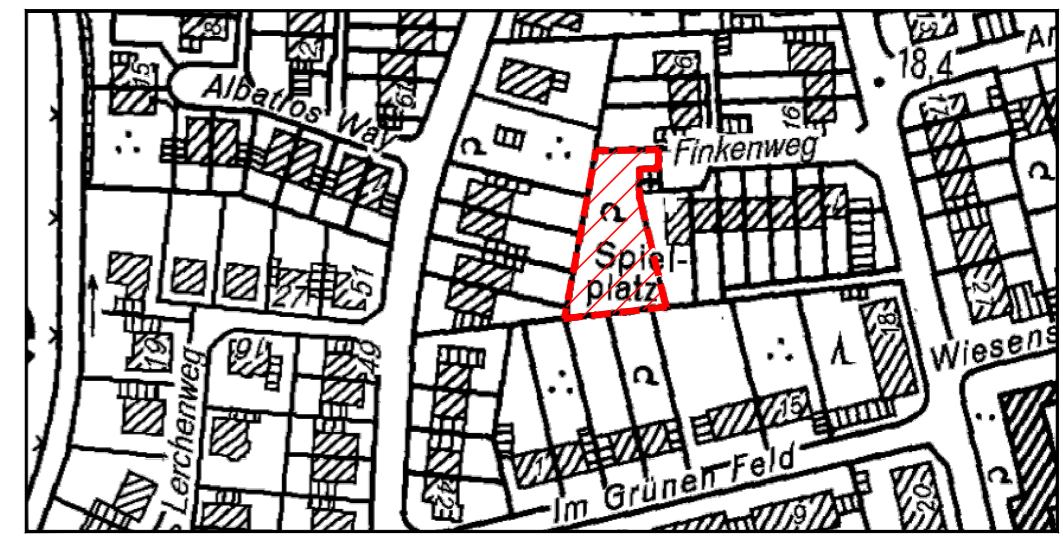
1. Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 1.1 Fassaden- und Wandgestaltung**
Bei der Fassadengestaltung sind glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke oder Ölfarben unzulässig. Anlagen für erneuerbare Energien und thermische Solarnutzung sind zulässig.
- 1.2 Dachgestaltung / Dacheindeckung**
Im Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:
- Satteldächer; Walml- und Krüppelwalmdächer; bis max. 45° Dachneigung
- Pultdächer: Zwischen 10 und 22° Dachneigung.
- Flachdächer: Bis max. 10° Dachneigung.
Anlagen für erneuerbare Energien und thermische Solarnutzung sind zulässig.
- 1.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge**
Im Geltungsbereich sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 1.4 Unbebaute Flächen des Baugrundstücks**
Die nicht überbauten, nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder für zulässige Nebenanlagen benötigten Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Gärten zu gestalten.

HINWEISE

- Aus Gründen des Artenschutzes sind Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bei den stammstarken Bäumen ist darüber hinaus eine Sichtkontrolle auf mögliche Fledermausquartiere in Höhlen erforderlich. Hierfür ist der Efeu grob zu entfernen.
- Die als CEF-Maßnahme für die Walddohreule am 15.03.2018 aufgehängten drei Kunstnester (2 Nester Gemarkung Weeze, Flur 59, Flurstück 146 und ein Nest Gemarkung Weeze, Flur 6, Flurstück 7) sind bis Ende 2020 zu erhalten.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die einschlägigen Richtlinien zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung sind zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere nach § 4 Bodenschutzgesetz (BodSchG), wird hingewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Ordnungsamt der Gemeinde Weeze bzw. beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Nordrhein-Westfalen einzuholen.

Übersichtskarte Lage im Raum (Auszug DGK 5, tim-online, M. ca. 1:2.000)



VERFAHRENSVERMERKE

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt. Plangrundlage bilden die aktuellen Katasterdaten.

Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Weeze am ... die Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 im vereinfachten Verfahren für dieses Gebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Weeze wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ... in der Zeit vom ... bis zum ... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Weeze stimmte am ... diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Rat der Gemeinde Weeze hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am ... (in der durch Eintragung geänderten Fassung) vom Rat der Gemeinde Weeze als Satzung beschlossen worden.

Weeze, den
 Bürgermeister: _____ Ratsmitglied: _____

Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und den Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.

Der Bebauungsplan hat am ... Rechtskraft erhalten.

Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Weeze, den

Bürgermeister: _____

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. O S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), m.W.v. 28.06.2017
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2014 (BGBl. I S. 1509)
- Gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 15.05.1992 - "Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (**Altlastenerlass**), MBl. NRW. 7.7.1992 Nr. 40 S. 876-885
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft - Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

festgesetzt.