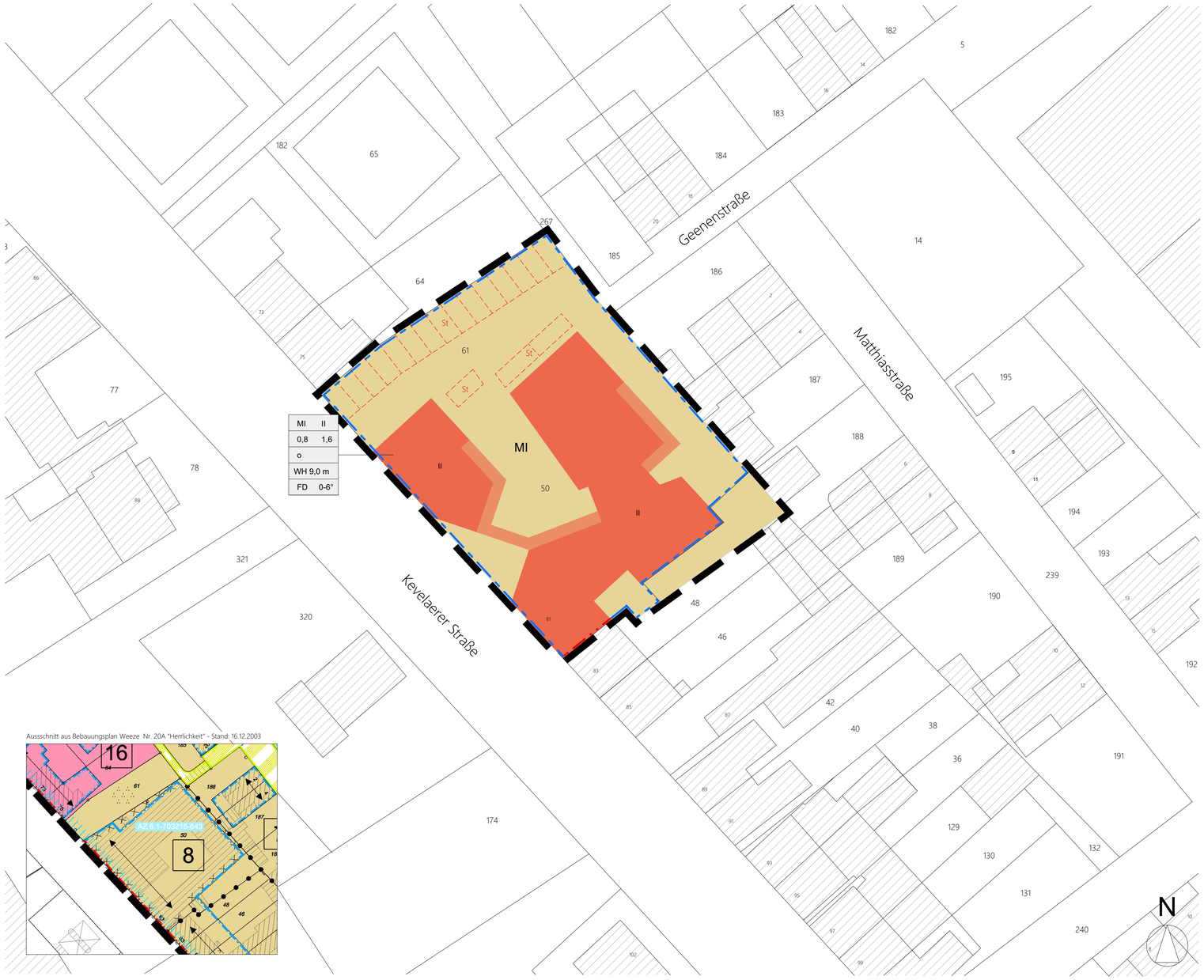
Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Weeze Nr. 20A "Herrlichkeit" - 1. Änderung



Ausschnitt aus Bebauungsplan Weeze Nr. 20A "Herrlichkeit" - Stand: 16.12.2003

FESTSETZTUNG NACH DEM BAUGESETZTBUCH (BauGB)
UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB sowie § 2 - § 11 BauNVO)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Überbaubaute Grundstücksfläche (geplantes Objekt)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9. Abs. 1. Nr.1 BauGB, §§ 28 - 20 BauNVO)

- WH 9,0 m — Wandhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) (in Verbindung mit Definition "Vollgeschoss" in neuer BauO NRW seit 01.01.2019)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9. Abs. 1. Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o — offene Bauweise

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 BauO NRW

- FD — Zulässige Dachform: Flachdach
- 0°-6° — Zulässige Dachneigung in Grad

Zeichen der Kartengrundlage

- 6 — Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- 50 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dezember.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

5. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

6. Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unteringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlicht stören.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Weezer Sortimentsliste" , Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Wandhöhe sind als Maximalwerte in Metern über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche und der Mitte des Baugrundstücks (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 18 BauNVO).

3. Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 12 BauNVO).

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten) mit Ausnahme von Terrassen und Freisitzen nicht zulässig sind. Im rückwärtigen Gartenbereich sind Nebenanlagen, die der Gartengestaltung dienen (z.B. Terrassen, Hochbeete, Terrassen) allgemein zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO NRW)

1. Dachgestaltung / Dachform
Als zulässige Dachform ist für den Änderungsbereich "Flachdach" festgesetzt.

2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) zu versehen.

2.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten, nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder für zulässige Nebenanlagen benötigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit landschaftsgerechter Begrünung zu gestalten.

3. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedungen lediglich in Form von Hecken zulässig.
Ansonsten (Haus- und Wohngarten) sind außerdem Holz- oder Stahl-Rankzäune mit entsprechender Bepflanzung und auf einer maximalen Länge von 6 m pro Grundstück Mauern zulässig. Die Einfriedungen dürfen im vorderen Grundstücksbereich (Erschließungsseite) eine Höhe von 0,8 m, ansonsten in den Haus- und Wohngärten eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

III. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Weeze oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen
(§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
2. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
3. Bei der Entsorgung (Beseitigung, Wiederverwertung) von eventuell anfallenden Bodenaushub sind die Ergebnisse der Gefahren- und Schadstoffuntersuchung, sowie der altlastenorientierten Bodenuntersuchung entsprechen zu berücksichtigen.
4. Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten sowie Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse etc.) können bei der Gemeinde Weeze im Fachbereich 2: Bauen, Planen und Umwelt, Rathaus, Cyriakusplatz 13 / 14, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt,
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand April 2018) übereinstimmt und
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Bürgermeister der Gemeinde Weeze
- Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Weeze,

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Gemeinde Weeze am **05.02.2019** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB.
Der Rat der Gemeinde Weeze stimmte am heutigen Tage diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Weeze,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO vom Rat der Gemeinde Weeze als Satzung beschlossen worden.

Weeze,

Bürgermeister Ratsmitglied

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustands richtig ist, mit Ausnahme der nach dem _____ errichteten baulichen Anlagen und Flurstücksveränderungen, die für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Der Bürgermeister der Gemeinde Weeze
- Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt -

Weeze,

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Weeze,

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates vom nach § 10 Abs. 1 BauGBwurde am mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ortsüblich bekannt gemacht.
In dieser Bekanntmachung wurde auf folgende Vorschriften hingewiesen:
- § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB
- § 215 Abs. 1 BauGB
- § 7 Abs. 6 G

Dieser Bebauungsplan hat am heutigen Tage Rechtskraft erlangt.

Weeze,
Bürgermeister

Bearbeitung von:

FRANZ VAN STEPHOUDT
BAUUNTERNEHMUNG

Holtumsweg 29 - 47652 Weeze
Tel. 02837/ 1022 - Fax. 02837/ 1027

Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Weeze Nr. 20A
"Herrlichkeit"
1. Änderung

Gemarkung: Weeze Flur: 50
M 1:333

0 10 20 30m