Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB / §§ 1-11 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA / 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- Baulinie
- △ 1 — nur Einzelhäuser zulässig
- △ 1D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche öffentlich
- Parkanlage
- Spielplatz

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- × × × × Lärmpegelbereich III (ab einschl. 1. OG) (siehe textliche Festsetzung / Ziffer 6)
- 1 — Kennziffer (siehe textliche Festsetzung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

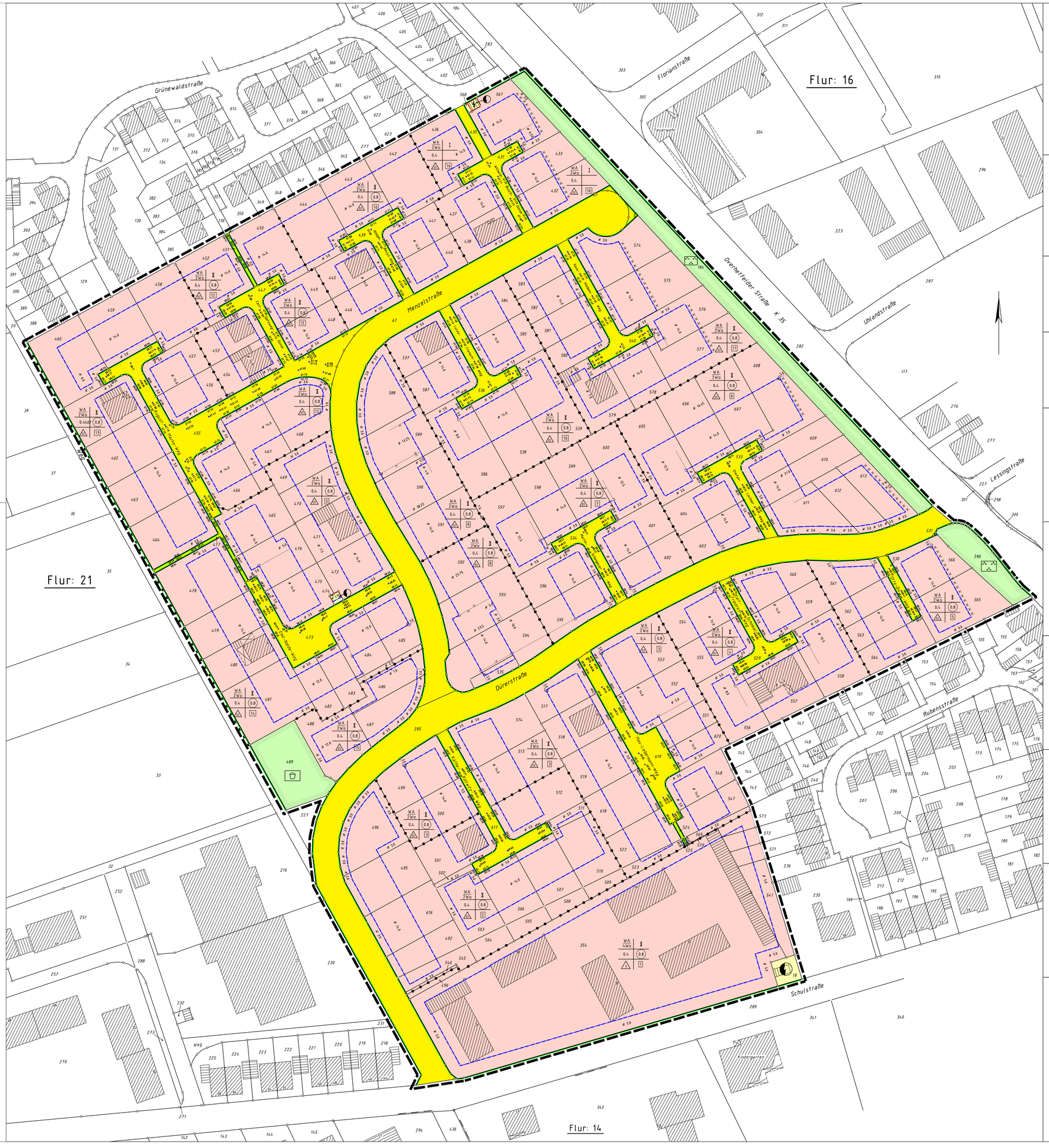
- +65.22 — geplante Straßenhöhe über NN

Hinweis

BESTANDSANGABEN UND KARTENSIGNATUREN

- vorhandene bauliche Anlage
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
   Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in sämtlichen allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, nämlich
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung / Höhenlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**

2.1 In den Baugebieten mit den Kennziffern 1 bis 16 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie § 16 BauNVO i.V.m. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanzVO jeweils folgende maximale Firsthöhen, Traufhöhen und Höhenlagen festgesetzt:

Baugebiet	Maximale Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens in m über NN	Maximale Traufhöhe in m über NN	Maximale Firsthöhe in m über NN
1	---	---	78,55
2	70,30	74,30	80,30
3	69,85	73,85	79,85
4	69,60	73,60	79,60
5	69,00	73,00	79,00
6	69,15	73,15	79,15
7	69,25	73,25	79,25
8	69,10	73,10	79,10
9	68,65	72,65	78,65
10	68,55	72,55	78,55
11	68,00	72,00	78,00
12	68,55	72,55	78,55
13	68,75	72,75	78,75
14	69,20	73,20	79,20
15	69,50	73,50	79,50
16	68,00	71,20	---

Maßgeblicher Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante des Dachsparrens mit der Innenkante der Außenwand.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf in den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 2 bis 16 die festgesetzte Traufhöhe auf einer Länge von höchstens 50 % der jeweiligen Wandlänge um bis zu 1,60 m überschritten werden. Diese Überschreitung ist auch durch Zwerchgiebel zulässig

3. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO dürfen die Fluchten der rückwärtigen Baugrenzen auf den Baugrundstücken durch Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nur um höchstens 3,0 m überschritten werden.

3.3 Stellplätze zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind nur zulässig, wenn für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze bei Doppelhaushälften nicht mehr als 60 %, bei Einzelhäusern nicht mehr als 40 % der Grundstücksbreite in Anspruch genommen wird.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
   Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 2,0 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5. **Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
   Für das Baugebiet mit der Kennziffer 1 dürfen je Wohngebäude (Einzelhaus) nicht mehr als vier Wohnungen errichtet werden.
   Für die Baugebiete mit den Kennziffern 2 bis 16 dürfen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

6. **Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung durch Kreuze (x x x) gekennzeichneten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen:

   An den Gebäudeseiten zum dauerhaften Wohnen geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", November 1989, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987, (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", August 1987, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) geführt werden können, und zwar bezogen auf den Lärmpegelbereich III.

   Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für die Außenbauteile insgesamt beträgt R'w,res = 35 dB nach Maßgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. **Geltungsbereich**
   Die Festsetzungen nach den Ziffern II.2 bis II.6 gelten nicht für das Baugebiet mit der Kennziffer 1.

2. **Dachform und Dachneigung in den Baugebieten mit den Kennziffern 2 bis 16**

   Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° sowie Mansarddächer zulässig.

   Doppelhäuser müssen mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

   Einzelne Gebäudeteile, die sich dem Hauptbaukörper unterordnen, sowie überdachte Terrassen und Wintergärten können auch mit Flachdach oder einer geringeren als der vorgeschriebenen Dachneigung ausgeführt werden. Gleiches gilt für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen.

3. **Dachform und Dachneigung im Baugebiet mit der Kennziffer 16**

   Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

   Doppelhäuser müssen mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

   Einzelne Gebäudeteile, die sich dem Hauptbaukörper unterordnen, sowie überdachte Terrassen und Wintergärten, können auch mit Flachdach oder einer geringeren als der vorgeschriebenen Dachneigung ausgeführt werden. Gleiches gilt für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen.

4. **Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachaufbauten**
   Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind im Bereich mit der Kennziffer 16 unzulässig.

5. **Materialien**
   Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dacheindeckungen in einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Lärmschutzbereich
Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Lärmschutzbereiches – Zone 2 – für den militärischen Flugplatz Brüggen.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 24144), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluß maßgebenden Fassungen.

Verfahren

Planverfasser

Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung
Städtebau Städtebaurecht mbH, Düsseldorf

Planzeichnung

Vermessungsbüro Nolte und Scholl
Dülkener Straße 71
41747 Viersen

Es wird bescheinigt,
1. daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (02/2007) übereinstimmt,
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 17.01.2008

Der Planungs- und Verkehrsausschuss stimmte am 11.02.2008 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

Niederkrüchten, den 30.04.2008

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.02.2008 in der Zeit vom 03.03.2008 bis einschließlich 04.04.2008 öffentlich ausgelegen.

Niederkrüchten, den 30.04.2008

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am 29.04.2008 vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.

Niederkrüchten, den 30.04.2008

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.

Dieser Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Niederkrüchten, den

Bürgermeister

Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-110
1. Änderung

"Malerviertel"

Gemarkung: Elmpt
Flur : 21
Maßstab : 1:500

1 . Ausfertigung