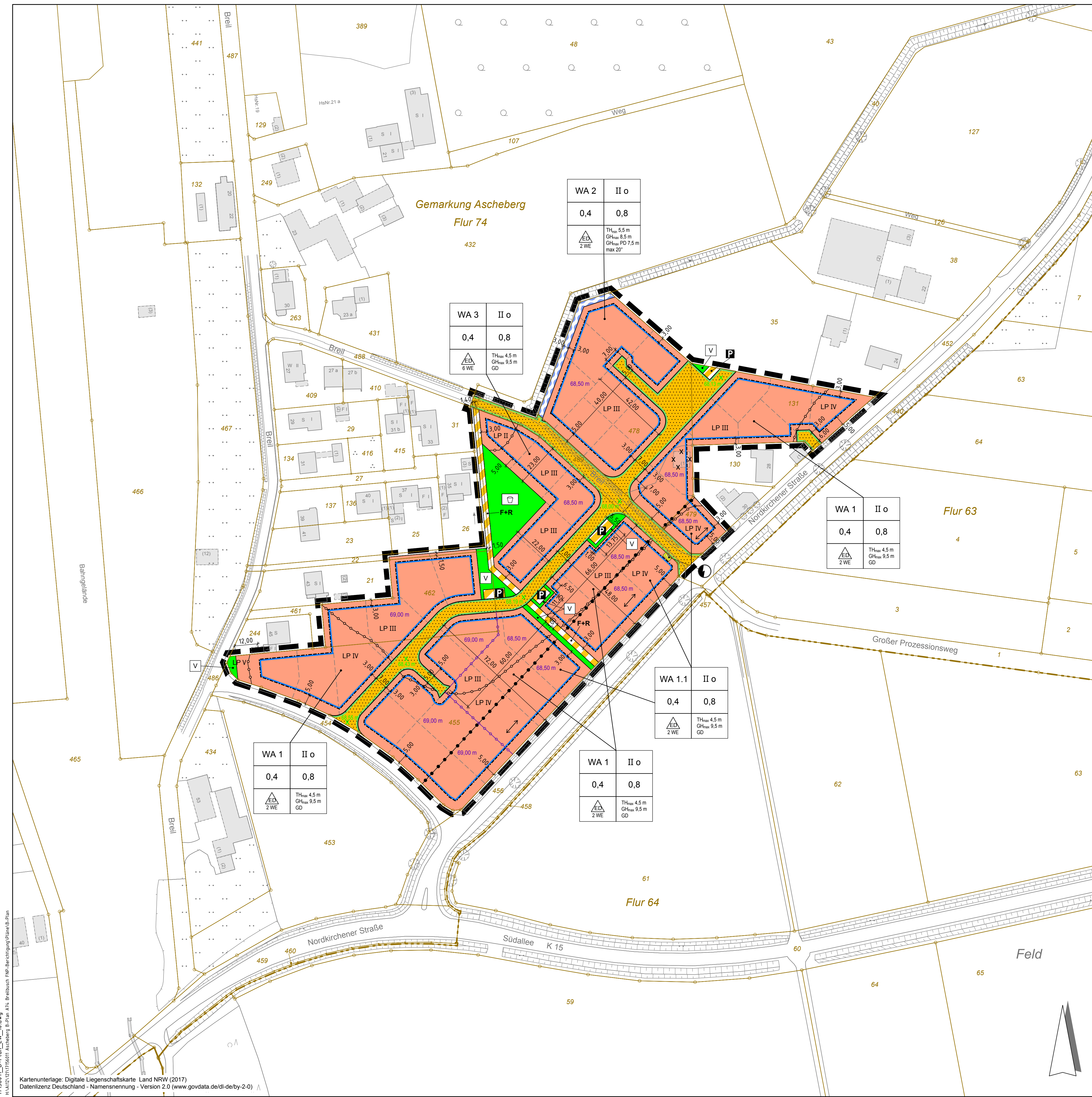




GEMEINDE ASCHEBERG

Bebauungsplan Nr. A74 "Breilbusch"



FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
(0,8) Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
THmax Traufhöhe (maximal) - in Meter über Oberkante Fertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
THmin Traufhöhe (minimal) - in Meter über Oberkante Fertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GHmax Gebäudehöhe (maximal) - in Meter über Oberkante Fertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GHmaxPD Gebäudehöhe (Pulldächer) (maximal) - in Meter über Oberkante Fertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GD Giebelhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
WE Zahl der Wohneinheiten (maximal) pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
zwingende Hauptfirstrichtung (in WA 1.1 Gebieten)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Gewässerrandstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bezüglich der Firstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Erdgeschoss-fertigfußbodens in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal
Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
Dachneigung in Grad (maximal)

FESTSETZUNGEN gemäß § 89 BauO NRW

- Untergeordnete Bauteile (wie Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal der Hälfte der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
In den WA 1., WA 1.1- und WA 3.-Gebieten sind nur Neigungsdächer (GD, mit einer Dachneigung von min. 20°) zulässig. In den WA 2.-Gebieten sind nur flach geneigte Dächer oder Pulldächer (PD) mit jeweils max. 20° Neigung zulässig.
Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, wenn ökologische und/oder energieparende oder -erzeugende Dachneigungen (z.B. Dachbegrünung, Glasdächer zur Solarenergieerzeugung) verwendet werden.
Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.
Dachbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand der Giebelseite einhalten und dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die zulässige Länge der untergeordneten Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) darf nicht addiert werden, sondern ist darin enthalten. Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m, der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Plattenreihen betragen. Die Gassen an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
Als Dachdeckung sind nur unglasierte rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel bzw. Platten zulässig. Ausnahmen sind bei Flachdächern zulässig.
Fassaden sind nur aus Mauerwerk und/oder Putz sowie aus Metall-/Glasstrukturen und Holz zulässig. Pro Fassadenseite ist die Verwendung von max. 20 % anderer Materialien zulässig. Klinker mit glasierter Oberfläche, gelbe Klinker/Vormauersteine und Fassadenverkleidungen aus Bitumen sind unzulässig.
Im Bereich von Straßeneinfassungen (je 10 m vor Schnittpunkt der durchlaufenden Verkehrsflächen) dürfen blickdichte Grundstückseinfriedungen eine Höhe von maximal 0,8 m über Oberkante Verkehrsfläche aufweisen.
Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze) sind bis auf die notwendige Erschließung (Zuwegung zu Garagen / Carport, Eingang, notwendige Stellplätze) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet:
a) Diese Flächen sind mit Mutterboden anzudecken, zu bepflanzen und nicht zu befestigen. Stein- und Kiesflächen o.ä. sind nicht zulässig.
b) Der Vorgartenbereich darf für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für eine Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 6,00 m befestigt werden. Ausnahmsweise können größere Zufahrten bei mehr als 3 Wohneinheiten zugelassen werden. Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Hier von ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Standplätze für Abfallbehälter, sowie deren Erschließung. Fahrradabstellanlagen sind jedoch bei Wohngebäuden bis höchstens 2 Wohneinheiten nur zulässig, wenn die Fläche maximal 6 m² beträgt. Weiterhin sind Überdachungen nur aus Holz zulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind in den Vorgärten nur zulässig, wenn sie mit Sträuern, Hecken oder anderen begrünt Einfassungen (Rangkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.
Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.
Auf den Baugrundstücken sind für die 1. Wohnung mindestens 2 Stellplätze und für jede weitere Wohnung mindestens 1 weiterer Stellplatz anzulegen.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 49161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Statische Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
Die Oberkante Fertigfußboden sollte sich aus entwasserungstechnischen Gründen mindestens 0,2 m über der Oberkante der Straßenkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche befinden.
Zusammen mit dem Straßenausbauplan soll ein Höhenplan erstellt werden, welcher nach § 58 Abs. 4 BauO NRW Vorgaben für die Geländehöhen nach sich ziehen kann.
Legende:
Flurgrenze
Gebäude Katasterbestand
geplante Grundstücksgrenzen
abzubrechende Gebäude
geplante Höhe Straßenausbau in Meter ü. NHN

VERFAHRENSMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans beschlossen.
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Ascheberg, den ... (Bürgermeister) (Siegel)
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.
Ascheberg, den ... (Bürgermeister)
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Ascheberg, den ... (Bürgermeister)
Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ascheberg, den ... (Bürgermeister) (Siegel)
Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.
Ascheberg, den ... (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

- Grundlagen des Bebauungsplans sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2022) in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 456) in der zuletzt geänderten Fassung.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB, BauNVO

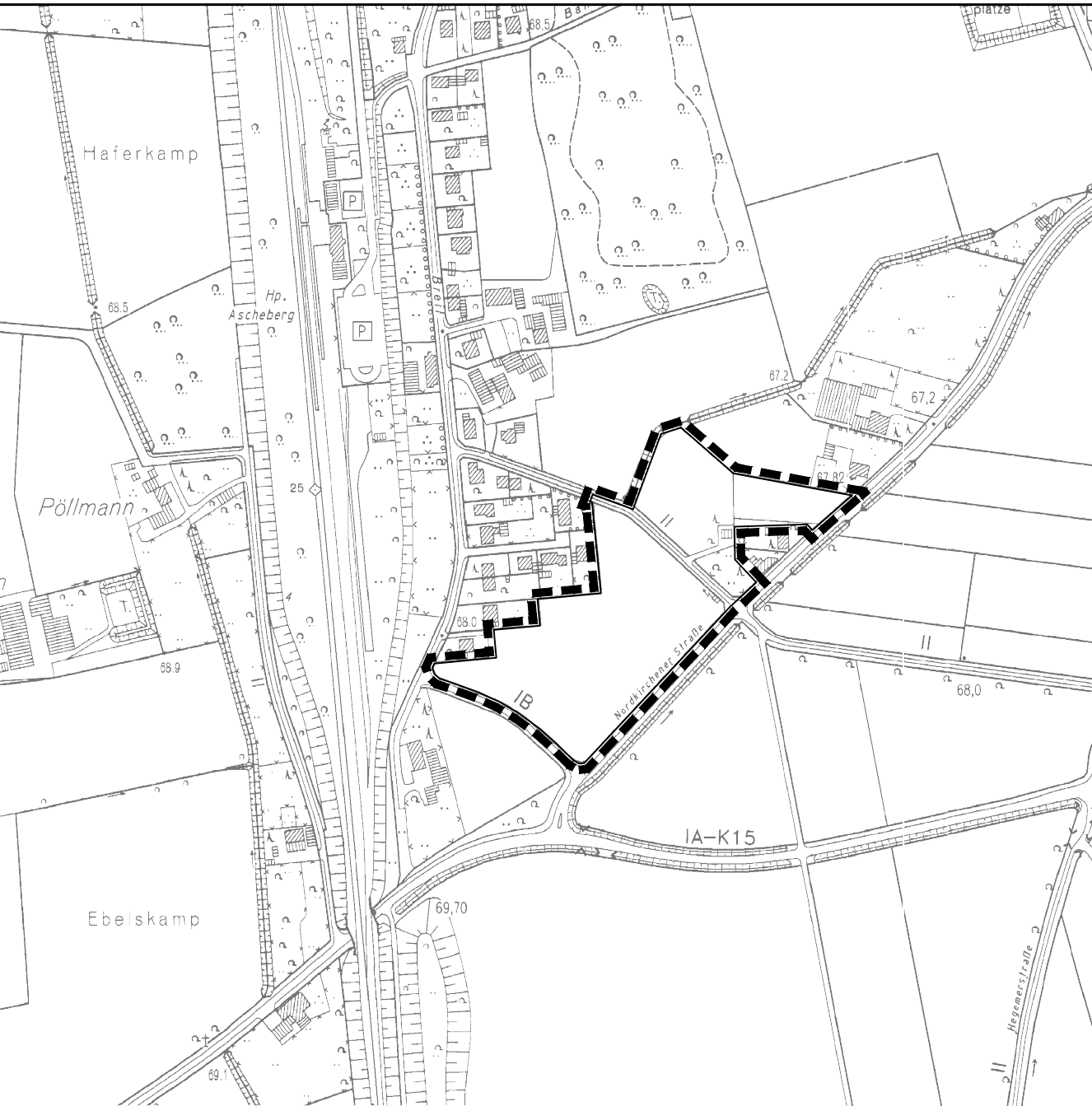
- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
In den "Allgemeinen Wohngebieten" WA1 und WA2 sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
In den "Allgemeinen Wohngebieten" WA3 sind pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten (bzw. max. 3 pro Doppelhaushälfte) zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
In den Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.
Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen.

Table with columns: Lärmpegelbereich, 'maßgeblicher Außenlärmpegel' d(B(A)), Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß Rwa, dB(A) der Außenbauteile in dB(A), and a sub-table for 'Stimmfrequenz in dB(A)' with rows for 'Wohn- und Schlafräume' and 'Küchen, Sanitärräume und Waschküchen'.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- Zur Nachtzeit ist im gesamten Plangebietsbereich ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafzimmern), die nur über eine zur Nordkirchener Straße und/oder Bahnlinie orientierte Belüftung verfügen, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch schalldämmende Lüftungssysteme zu schützen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
In einem Abstand von 7,0 m zur Grenze der Flurstücke Nr. 452 und 456 (Nordkirchener Straße) sind Terrassen und Balkone unzulässig. Ausnahmsweise sind diese zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände oder eigener Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Logo of the Municipality of Ascheberg, title 'Gemeinde Ascheberg Bebauungsplan Nr. A74 "Breilbusch"', and 'Entwurf 1:1.000'.



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M 1:5.000 Land NRW (2017)
Datenlizenz: Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

175001_B_Plan_EW_0409
Vorstellungsbereich: Ascheberg
Karte: A74_Breilbusch
Planungsgebiet: Breilbusch