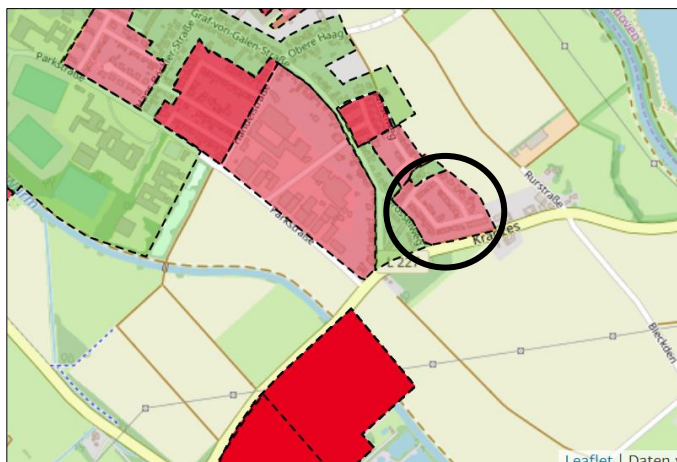




## BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
HEINSBERG 02 – KRANZES

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



## GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

|     |                                           |
|-----|-------------------------------------------|
| 1.  | VERFAHREN                                 |
| 2.  | LAGE UND ABGRENZUNG                       |
|     | Übersicht/Lage                            |
|     | Luftbild                                  |
|     | Auszug aus der Flurkarte                  |
| 3.  | VERANLASSUNG ZUR PLANUNG                  |
| 4.  | PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK              |
| 5.  | PLANUNGSRECHT                             |
|     | Landesplanerische Vorgaben                |
|     | Flächennutzungsplan                       |
|     | Landschaftsplan / Landschaftsbeschreibung |
| 6.  | UMWELTBELANGE                             |
|     | Artenschutzprüfung                        |
|     | Geologie / Bodenschutz                    |
|     | Immissionsschutz                          |
|     | Kampfmittelräumung                        |
|     | Natur- und Landschaftsschutz              |
|     | Forstwirtschaft                           |
|     | Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten    |
| 7.  | DENKMALPFLEGE                             |
| 8.  | ERSCHLIESSUNG                             |
|     | Überörtliches Straßennetz                 |
|     | Anbindung                                 |
|     | Innere Erschließung                       |
|     | Öffentliche Einrichtungen                 |
|     | Öffentliche Ver- und Entsorgung           |
| 9.  | BEBAUUNGSPLANINHALT                       |
|     | Art und Maß der baulichen Nutzung         |
|     | Bauweise                                  |
|     | Gestalterische Festsetzungen              |
| 10. | HINWEISE                                  |
| 11. | MITWIRKUNG                                |

## 1. VERFAHREN

Im Bebauungsplan O2 – Kranzes soll in einem 1. Änderungsverfahren den heutigen städtebaulichen Anforderungen und den heutigen gesetzlichen Grundlagen angepasst werden.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 Quadratmetern liegt, kann ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

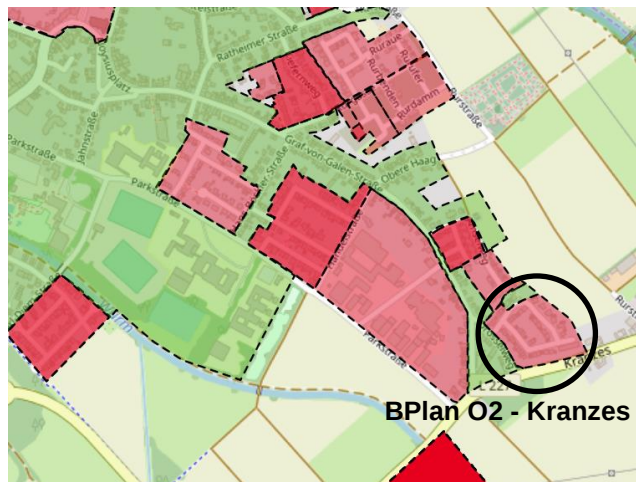
Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit der Erhöhung der Geschossigkeit im im überwiegenden Teil des Reinen Wohngebietes (RW 1) auf zwei Vollgeschosse sowie der Anpassung der textlichen Festsetzungen im Rahmen der Ersten Änderung des Bebauungsplanes O.2 „Kranzes“ werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt.

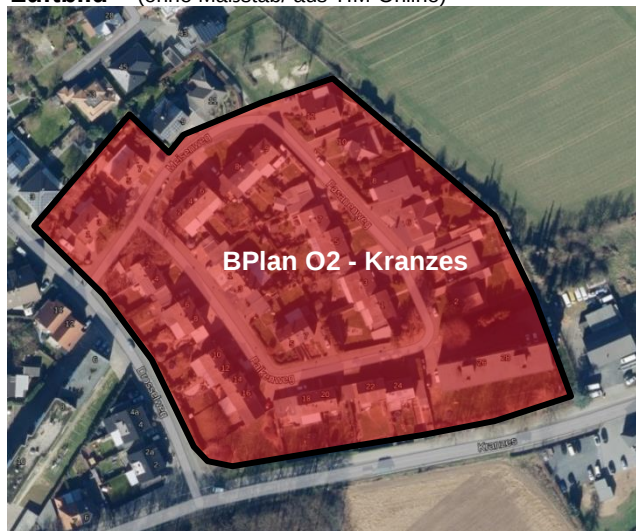
## 2. LAGE UND ABGRENZUNG

Die Änderung betrifft den gesamten Bebauungsplan O2 – Kranzes, der im Jahre 1965 Rechtskraft erlangte. Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der Straßen „Kranzes“ und „Drosselweg“ und weist das gesamte Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ aus. Die Bebauung erstreckt sich innerhalb des Plangebietes entlang der Straßen Meisenweg, Fasanenweg und Falkenweg. Der Bebauungsplanbereich wird im Wesentlichen durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser und einem langgestreckten vier- bis fünfgeschossigen Wohnblock geprägt. Topographisch bedeutende Höhenunterschiede sind nicht zu verzeichnen. Der Bebauungsplanbereich ist 23.552 m<sup>2</sup> groß, davon sind unter Berücksichtigung der Grundflächenzahlen 9.524 m<sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO überbaubar.

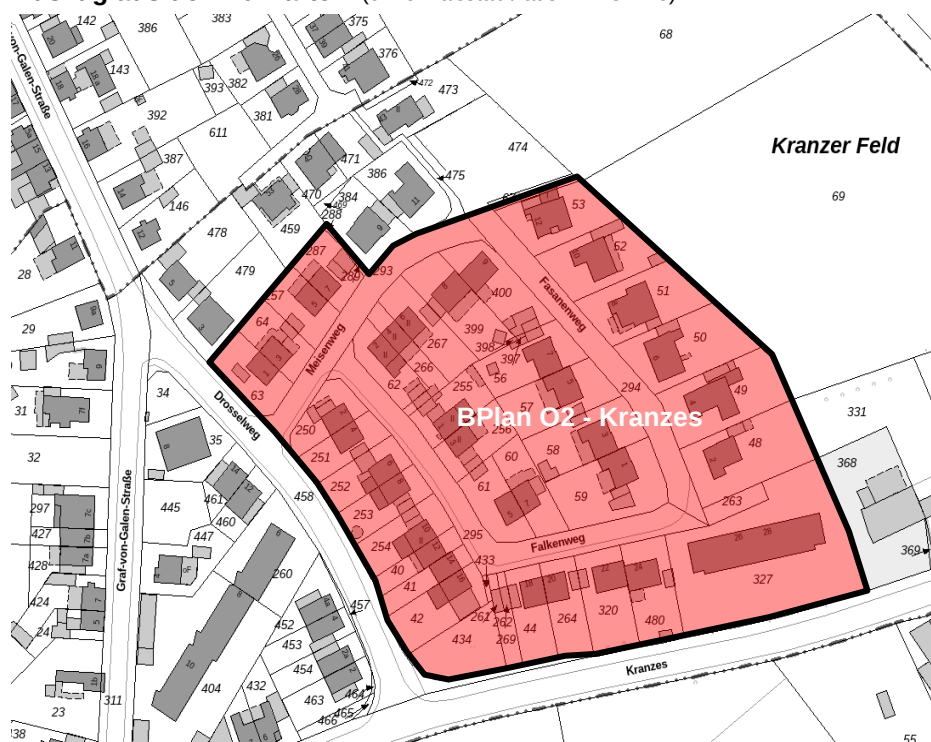
**Örtliche Lage** (ohne Maßstab/interaktive Karte der Stadt Heinsberg)



**Luftbild** (ohne Maßstab/ aus TIM-Online)



**Auszug aus der Flurkarte** (ohne Maßstab / aus TIM-Online)



### **3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG**

Der Bebauungsplan O2 – Kranzes wurde im Jahre 1965 auf Grundlage der damaligen Gesetzgebung erstellt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze und Verordnungen wie das Bundesbaugesetz vom 23.06.1960, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.06.1952 als auch die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.06.1962 lassen kaum Raum für die heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung und eine neuzeitliche Architektur. Die im Plangebiet vorhandene, teilweise über 50 Jahre alte Bebauung bedarf zum Teil der Erneuerung oder Erweiterung, sodass eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes von Nöten ist.

### **4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes O2 - Kranzes wird das Ziel einer städtebaulich verträglichen Innenverdichtung nach neuzeitlichen Maßstäben und architektonischen Gestaltungselementen verfolgt. Die Wohnqualität wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, vielmehr verbessert und an den heutigen Wohnkomfort angepasst. Orts- und Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt.

### **5. PLANUNGSRECHT**

#### **5.1 Landesplanerische Vorgaben**

Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Da es sich um eine Änderung, ohne Erweiterung handelt, ist die Einholung des landesplanerischen Einvernehmens gemäß § 34 LPlG in diesem Fall nicht erforderlich.

#### **5.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

#### **5.3 Landschaftsplan**

Der betroffene Änderungsbereich ist bereits durch den Bebauungsplan O.2 „Kranzes“ planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung“. Die Fläche unterliegt keiner landschaftsplanerischen Festsetzung.

## **6. UMWELTBELANGE**

### **6.1 Geologie / Bodenschutz**

Eine besondere geologische Beschaffenheit ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet weist keine erhaltenswerten geologischen oder bodenschutzrelevanten Gegebenheiten auf.

Da es sich bei der vorgesehenen Bebauungsplanänderung um eine Innenverdichtung im Sinne des Eingriffsvermeidungsgebotes und des schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB handelt, ist der Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht weitergehend zu prüfen, eine zusätzliche Versiegelung außerhalb der bebauten Ortslage tritt nicht ein.

### **6.2 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Zuge der vorgesehenen Änderungen nicht zu betrachten.

### **6.3 Kampfmittelräumung**

Da der Planbereich überwiegend bebaut ist, ist mit Kampfmittelfunden nicht zu rechnen.

### **6.4 Wasserschutz**

Die Grundwasserverhältnisse stehen unter den Einflüssen von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaues und der Grundwasserentnahme des Industrieparks in Oberbruch. Verändern sich die künstlichen Wirkungen auf das Grundwasser, sind Schwankungen im Grundwasserstand und ungleiche Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Bei Einstellung der Grundwasserentnahme im Industriepark Oberbruch ist von einem Grundwasserstand von 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante für das Baugebiet zu erwarten. Entsprechend notwendige bauliche Vorkehrungen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu prüfen.

### **6.5 Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind nicht betroffen.

## **7. DENKMALPFLEGE**

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 8. ERSCHLIESSUNG

### 8.1 Überörtliches Straßennetz

Durch die vorgesehenen Änderungen wird das überörtliche Straßennetz nicht berührt. Höhere Verkehrsaufkommen aus dem Planbereich sind nicht zu erwarten. Die Anbindung des Plangebietes verändert sich durch die beabsichtigten Änderungen nicht.

### 8.2 Anbindung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße „Drosselweg“. Die Anbindung des Plangebietes verändert sich durch die beabsichtigten Änderungen nicht.

### 8.3 Innere Erschließung

Die Innere Erschließung ist vorhanden und wird nicht verändert.

### 8.2 Öffentliche Einrichtungen

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße in der Ortslage vorhanden.

### 8.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

Die beabsichtigten Planänderungen tangieren die Ver- und Entsorgung nicht.

## 9. BEBAUUNGSPLANINHALT

Bauvorhaben innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans O2 - Kranzes unterliegen den zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung (1965) geltenden Gesetzen und Verordnungen. Eine Anpassung an die heutigen Rechtsvorschriften ist dringend geboten, um das zuvor geschilderte Planungsziel zu erreichen.

### Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen

Die überarbeiteten Festsetzungen werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

### Art und Maß der baulichen Nutzung

*Der Bebauungsplan O2 - Kranzes setzt im § 1 der textlichen Festsetzungen für den gesamten Planbereich „**Reines Wohngebiet**“ fest.*

Eine Änderung des Gebietscharakters ist im Zuge des Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

### **Geschossigkeit**

*Der Bebauungsplan setzt in § 2 der textlichen Festsetzungen die Anzahl der Vollgeschosse in einem Teilbereich mit zwingend Eingeschossig, in einem Teilbereich mit zwingend Zweigeschossig und in einem kleineren Teilbereich mit zwingend Vier- bis fünfgeschossig fest.*

Eine verbindliche bzw. zwingende Festschreibung der Anzahl der Geschosse ist aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr geboten. Eine lockere Gebietsstruktur mit wechselnden ein- und zweigeschossigen Häusern ist für das Gebiet ausreichend. Daher soll die Zahl der Geschosse nicht zwingend, sondern nur als Höchstgrenze festgesetzt werden.

Zur klareren Abgrenzung der Geschossigkeit wird das Plangebiet in **WR<sub>1</sub>** für die „bis zu zweigeschossige Bebauung“ und **WR<sub>2</sub>** für die bis zu fünfgeschossige Bebauung unterteilt.

### **Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

*Der Bebauungsplan sieht in der zeichnerischen Darstellung für den Bereich der eingeschossigen Häuser eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 vor. Für den Bereich der zweigeschossigen Häuser ist eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Der Bereich mit zulässigen vier- bis fünfgeschossigen Bauten beträgt die Grundflächenzahl 1,0 und die Geschossflächenzahl 1,0.*

Für ein „Reines Wohngebiet“ bestimmt die derzeit gültige BauNVO in § 17 Abs.1 die Höchstgrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 und die Höchstgrenze der Geschossflächenzahl mit 1,2.

Vor dem Hintergrund einer sinnvollen städtebaulichen Innenverdichtung soll das Maß der baulichen Nutzung nunmehr an die heutigen baurechtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Dabei soll die Grundflächenzahl für die ein- bis zweigeschossigen Häuser auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 angepasst werden. Damit wird eine verträgliche städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt.

Die Festsetzungen für den vier- bis fünfgeschossigen Bereich mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 1,0 sollen nicht verändert werden.

### **Bauweise**

*Der Bebauungsplan schreibt im § 3 der textlichen Festsetzungen für das gesamte Gebiet eine „offenen Bauweise“ vor.*

Diese Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter, sodass eine Änderung oder Anpassung hier nicht erforderlich ist.

*Der bestehende Bebauungsplan trifft in den §§ 4 und 5 der textlichen Festsetzungen außerdem Festsetzungen zum Verhältnis der Traufenseite zur Giebelseite und reglementiert die Anzahl von Anbauten.*

*Des Weiteren ist gemäß § 6 der textlichen Erläuterungen die Aufstellung von nicht massiven Bauten auf den Baugrundstücken unzulässig. Ebenfalls dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weder Nebenanlagen noch Garagen errichtet werden.*

Die genannten Festsetzungen (§§ 4, 5 und 6 der textlichen Erläuterungen) sind nicht mehr zeitgemäß und beeinträchtigen die Grundstücksausnutzung und Gestaltungsfreiheit nicht unerheblich. Auf Grund dessen werden diese Festsetzungen aufgehoben.

Für Garagen und Nebenanlagen wird eine neue adäquate Festsetzung getroffen, die Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen unter Berücksichtigung eines entsprechenden Straßenabstandes zulässt.

*In § 5 der textlichen Festsetzungen wird die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit 0,50 m über Straßenkrone bestimmt.*

Diese Festsetzung entspricht der tatsächlich vorhandenen Höhenlagen und bedarf keiner wesentlichen Änderung.

### **Gestalterische Festsetzungen**

*Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft in § 7 und 8 der textlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen zu den Außenwänden, den Dächern, der Bauabwicklung von Doppelhäusern, der Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen und der Gestaltung von Garagen.*

Die genannten Festsetzungen sind ebenfalls nicht mehr zeitgemäß und hemmen die Grundstücksausnutzung und Gestaltungsfreiheit. Auf Grund dessen werden diese Festsetzungen aufgehoben bzw. durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt.

Es werden im Wesentlichen im **WR<sub>1</sub>** die auf den Grundstücken zulässigen Baukörper in ihrer Ausdehnung durch eine Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen wie folgt reglementiert.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

*gem. §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §16, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO*

#### **Traufhöhe:**

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt im **WR<sub>1</sub>** 6,25 m.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Bei Ausbildung einer Attika bei

Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

#### Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt im **WR<sub>1</sub>** 9,00 m.

Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe im **WR<sub>1</sub>** 8,00 m.

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

#### Bestimmung der Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

#### Oberkante Erdgeschossfußboden:

Die Oberkante des Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt der festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen. Die entsprechende Höhe kann der Straßenausbauplanung entnommen werden.

### **Garagen, Carports und Stellplätze**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Bau NVO*

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagendächer sind als Gründach auszuführen. (siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 1).

Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m ab der Straßenbegrenzungslinie auszubilden. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3,00 m betragen. Die Fläche ist zu bepflanzen.

Der seitliche Abstand von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen beträgt mindestens 1,00 m und ist zu bepflanzen.

### **Nebenanlagen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Bau NVO*

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

### **Gestalterische Festsetzungen**

*§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW*

### **Dächer**

Auf eingeschossigen Gebäuden sind geneigte Dächer als Pult- oder Satteldach zulässig.

Ausnahme: Auf Garagen und auf untergeordneten, verbindenden eingeschossigen Gebäuden bis 15 m<sup>2</sup> sind Flachdächer zulässig.

Auf zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden sind Flachdächer und geneigte Dächer als Pult- oder Satteldach zulässig.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.

Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Flachdächer ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm, bei Garagen 5 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken dürfen von der Gebäudevorderkante bis zur Straßenbegrenzung die Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

### **Vorgärten**

Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten- sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

## 10. HINWEISE

### Grundwasser

Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der durch die Wasserförderung des Industrieparks Oberbruch bedingten Grundwasserabsenkung. Durch den Erftverband wurde im März 2014 eine Prognose aufgestellt unter der Annahme, dass zukünftig eine vollständige Einstellung der Wasserförderung durch den Industriepark Oberbruch erfolgen würde. In diesem Fall ist ein höchster Grundwasserstand von 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante für das Baugebiet zu erwarten.

Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtung‘ zu treffen.

Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

Die als Anlage beigefügte Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen und der beigefügte Übersichtsplan verdeutlichen die notwendigen Änderungen und sind Bestandteil der Begründung.

## 11. ENTWURFSVERFASSER

Entwurf und Planbearbeitung:

**K 3 - Planungsstudio**  
Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8  
52538 Selfkant  
T 025456 / 501276  
E info@k3-studio.de

aufgestellt, Selfkant den 17.02.2020



**Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen O2 - Kranzes**

| <b>§</b> | <b>rechtskräftiger Bebauungsplan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>1. Änderung des Bebauungsplanes O2-Kranzes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | <p>Das Plangebiet bildet ein <u>reines Wohngebiet (W.R.)</u> im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.06.1962.</p> <p><del>Die Parzelle Flur 1, Nr. 4691 ist eine dem örtlichen Verkehr dienende öffentliche Straße. Das Grundstück Flur 1, Nr. 4702, ist für die Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (keine Garagen) und die Parzelle Flur 1, Nr. 4692 für den Bau einer Trafostation vorgesehen.</del></p>                     | <p>Die Festsetzung bleibt bestehen, jedoch auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017</p> <p>Die Bestimmung wird aufgehoben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2        | <p>Für die Bebauung ist ein-, zwei-, und 4-oder 5-geschossige Bauweise zulässig. Die Anzahl der für jedes Baugrundstück zulässigen Vollgeschoss ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planes (<i>darin sind die Geschossigkeiten als zwingend gekenn-zeichnet</i>).</p> <p>Für eingeschossige Häuser beträgt die Geschossflächenzahl 0,4, für zweigeschossige Häuser 0,7, für 4- oder 5-geschossige Häuser 1,0. Die angegebenen Geschosszahlen sind verbindlich.</p> | <p>Die Festsetzung wird wie folgt ersetzt:</p> <p>Im <b>WR<sub>1</sub></b> sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.<br/>Im <b>WR<sub>2</sub></b> sind bis zu 5 Vollgeschosse zulässig.</p> <p>Im <b>WR<sub>1</sub></b> beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.<br/>Im <b>WR<sub>2</sub></b> beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0.</p>                                                                                                                                                                                                |
| 3        | Für das gesamte Plangebiet ist offene Bauweise vorgeschrieben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Die Festsetzung bleibt bestehen, jedoch auf Grundlage der Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4        | <del>An den Hauptgebäuden muss die Traufseite mindestens die 1,25-fache Länge der Giebelseite aufweisen.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Die Festsetzung wird aufgehoben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5        | <p><del>An einem Vordergebäude ist jeweils nur ein Anbau gestattet.</del></p> <p>Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über Straßenkrone liegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Die Festsetzung wird aufgehoben.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p>Die Oberkante des Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.</p> <p>Als Bezugspunkt der festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | <p><del>Die Aufstellung von nicht massiven Bauten auf den Baugrundstücken ist unzulässig.</del></p> <p><del>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können weder Nebenanlagen noch Garagen errichtet werden.</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Die Festsetzung wird aufgehoben.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert:</p> <p>Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagendächer sind als Gründach auszuführen.</p> <p>Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m ab der Straßenbegrenzungslinie auszubilden. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3,00 m betragen. Die Fläche ist zu bepflanzen.</p> <p>Der seitliche Abstand von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen beträgt mindestens 1,00 m und ist zu bepflanzen.</p> <p>Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.</p> <p>Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.</p> |
| 7a | <p><u>Außenwände</u></p> <p><del>Für die Außenwände ist die Verwendung von Ziegelsteinen oder von verputztem Mauerwerk statthaft. Ziegelsteinwände sind dabei glatt zu verfugen.</del></p> <p><del>Farbanstriche und Farbtöne von Putz, Holzwerk oder Metall sind in Übereinstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.</del></p> <p><del>Die straßenseitige Sockelhöhe darf nicht über die Fußbodenkante des Erdgeschosses hinausreichen.</del></p> <p><del>Regenfallrohre dürfen nur an der Traufseite angebracht werden.</del></p> | <p>Die Festsetzung wird aufgehoben.</p> <p>Die Festsetzung wird aufgehoben.</p> <p>Die Festsetzung wird aufgehoben.</p> <p>Die Festsetzung wird aufgehoben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7b | <p><u>Dächer</u></p> <p><del>Die Dachneigung darf bei ein- und zweigeschossigen Häusern nur zwischen 25° und 30° liegen.</del></p> <p><del>Zelt- und Mansarddächer sind nicht erlaubt.</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Die Festsetzung wird wie folgt ersetzt:</p> <p>Auf <u>eingeschossigen Gebäuden</u> sind geneigte Dächer als Pult- oder Satteldach zulässig.</p> <p>Ausnahme: Auf Garagen und auf untergeordneten, verbindenden eingeschossigen Gebäuden bis 15 m<sup>2</sup> sind Flachdächer zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><del>Die geschlossene Wirkung eines Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Auf <u>zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden</u> sind Flachdächer und geneigte Dächer als Pult- oder Satteldach zulässig.</p> <p>Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.</p> <p>Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.</p> <p>Flachdächer ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm, bei Garagen 5 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.</p> <p><u>Traufhöhe:</u></p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt im <b>WR<sub>1</sub></b> 6,25 m.</p> <p>Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.</p> <p><u>Firsthöhe:</u></p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt im <b>WR<sub>1</sub></b> 9,00 m.</p> <p>Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe im <b>WR<sub>1</sub></b> 8,00 m.</p> <p>Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.</p> <p><u>Bestimmung der Bezugshöhe:</u></p> <p>Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.</p> |
| 7c | <p><u>Doppelhäuser</u></p> <p><del>Doppelhäuser sind möglichst gleichzeitig zu errichten. Ihr Äußeres ist in Form, Baustoff und Farbe aufeinander abzustimmen.</del></p> <p><del>Wird aus zwingenden Gründen eine Hälfte vorgezogen, ist der Ersterbauer verpflichtet, die Giebelwand zum Nachbargrundstück zu verputzen oder zu verblenden, falls der Nachbar innerhalb eines Jahres nicht mit dem Bau seines Hauses begonnen hat oder glaubhaft gemacht wird, dass ein solcher Baubeginn unmittelbar bevorsteht.</del></p> | <p>Die Festsetzungen werden aufgehoben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7d | <p><u>Einfriedigungen und Vorgärten</u></p> <p><del>Die Einfriedigung der Vorgärten muss straßenabschnittsweise einheitlich erfolgen.</del></p> <p><del>Verputztes Mauerwerk, Beton, Gasrohre oder dergleichen sind nicht zugelassen.</del></p> <p><del>Maschendrahtzäune müssen mit Heckenbepflanz werden. Es wird empfohlen, Hecken, Spriegelzäune, gefugtes Mauerwerk oder unverputztes Bruchsteinmauerwerk zu verwenden.</del></p> <p><del>Die Höhe der Einfriedigung darf straßenwärts und im Bauwich das Maß von 0,60 Meter für Hecken und Spriegelzäune nicht überschreiten. Mauerwerk darf nicht höher als 0,30 Meter ausgeführt werden.</del></p> <p><del>Nicht zulässig ist ferner das Aufstellen von Miniaturbauwerken und dergleichen in den Vorgärten. Kleinliche Wegeteilungen und das Einfassen von Beeten mit Flaschen, Zementsteinen und Ähnlichem sind ebenfalls zu unterlassen.</del></p> | <p>Die Festsetzungen werden wie folgt ersetzt:</p> <p><u>Einfriedigungen</u></p> <p>Einfriedigungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken dürfen von der Gebäudevorderkante bis zur Straßenbegrenzung die Höhe von 0,60 cm nicht überschreiten.</p> <p><u>Vorgärten</u></p> <p>Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten- sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.</p> |
| 7e | <p><u>Werbeeinrichtungen</u></p> <p><del>Alle Werbeeinrichtungen haben sich auf das Erdgeschoss des Hauses bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken. Dächer, Einfriedigungen, Bäume und Masten sind von innen freizuhalten.</del></p> <p><del>Alle Arten von Lichtwerbungen sind verboten.</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Die Festsetzungen werden aufgehoben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8  | <p><del>Alle Garagenbauten sind aus massivem Mauerwerk herzustellen. Die Verwendung von Wellblech und sonstigem Kunststoff ist nicht gestattet.</del></p> <p><del>Die äußere Gestaltung der Garagenbauten hat sich dem Hauptgebäude anzupassen.</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Die Festsetzungen werden aufgehoben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9  | <p><del>Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung gilt für die Androhung und Festsetzung von Geldbußen § 101 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Jedoch kann bei Vorsatz nur eine Geldbuße bis zur Höhe von 2.000,— DM, bei Fahrlässigkeit bis zur Höhe von 1.000,— DM angedroht und festgesetzt werden.</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Die Festsetzungen werden aufgehoben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10 | <p>Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Oberbruch, den 1. Juli 1956</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |