

Bebauungsplangebiet

Bebauungsplan "Unter der Bitze" OG Nisterberg

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ortsgemeinderates vom 02.05.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß §2 Abs.1 BauGB durch Adruck in Gemeindeblatt Nr. 25 am 22.06.2001 erfolgt.

Nisterberg, den 17.09.02

Anregungen

Der Ortsgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.06.2002 gemäß §3 Abs.2 und gemäß §1 Abs.6 des BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nisterberg, den 17.09.02

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 Nr.1 des BauGB ist in der Zeit vom 16.07.2001 bis 17.07.2001 durchgeführt worden.

Nisterberg, den 17.09.02

Erneute Offenlegung

Der Ortsgemeinderat hat am 04.06.2002 den Bebauungsplan mit seiner Begründung in der nach Offenlegung geänderten Fassung zugestimmt und zur erneuten Offenlegung gemäß §3 (2-3) BauGB beschlossen.

Die erneute Offenlegung hat in der Zeit vom 20.06.2002 bis einschließlich 22.07.2002 stattgefunden.

Nisterberg, den 17.09.02

Frühzeitige Trägerbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §3 Abs.1 BauGB mit dem Schreiben vom 21.06.2001 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Befolgung der Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 16.07.2001 bis 17.08.2001 durchgeführt worden.

Nisterberg, den 17.09.02

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung wurde am 06.08.2002 vom Ortsgemeinderat gemäß §10 des BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum genehmigt.

Nisterberg, den 04.04.03

Offenlegung

Der Ortsgemeinderat hat am 25.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nisterberg, den 17.09.02

Bekanntmachung / In-Kraft-treten

Der Satzungsbeschluss ist am 03.10.2002 gemäß §10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Nisterberg, den 04.04.03

Bekanntmachung

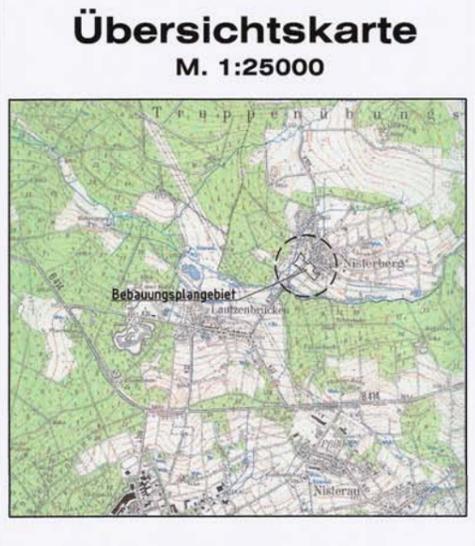
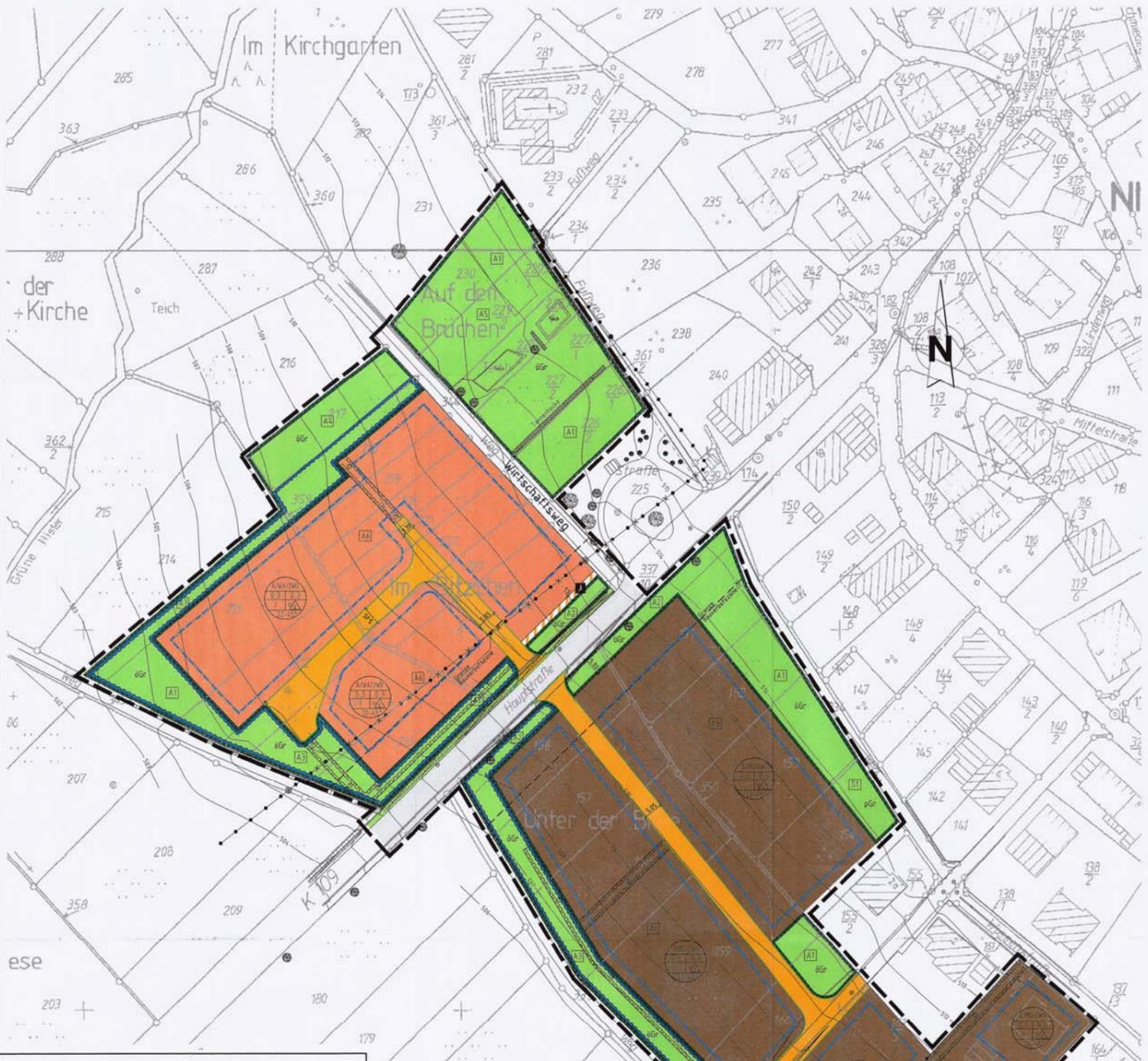
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.02.2002 bis einschließlich zum 18.03.2002 während der Dienststunden gemäß §3 Abs.2 des BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.02.2002, Mitteilungsblatt Nr.06 öffentlich bekannt gemacht worden.

Nisterberg, den 17.09.02

Ausfertigervermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nisterberg, den 17.09.02



A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Vbdg. mit §4 und §5 BauNVO)**
WA: Allgemeine Wohngebiete (gem. §4 BauNVO)
 - 1. Wohngebiete
 - 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Zulagen
 - 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gen. §1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise zulässig
 - 4. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gen. §1 Abs.5 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten
 - 5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 6. Anlagen der Verwertung
 - 7. Gartenbetriebe und gen. §1 Abs.5 BauNVO zulässig
 - 8. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - 9. Tagelager
 - 10. gen. §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig
- Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §10-15 BauNVO für das Plangebiet A und B auf max. 1 Vollgeschoss mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer daraus ergebenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 begrenzt. Für das Plangebiet C wird das Maß der baulichen Nutzung auf max. 3 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer daraus ergebenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 begrenzt.
b) Die zulässige Firsthöhe für das Plangebiet A und B der Gebäude, bezogen auf die Höhenlage der Erschließungsstraße in Gebäudeteile darf 9,50m nicht übersteigen. Das gilt auch für den unteren Grundstücksbereich der Parzelle 103/3. Die Höhenlage ist auf die Erschließungsstraße Parzelle 333/2 zu beziehen. Die max. zulässige Firsthöhe für das Plangebiet C darf die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes nicht übersteigen.
c) Die Höhe der baulichen Anlage wird auf ein Vollgeschoss für Plangebiet A und B bzw. auf zwei Vollgeschosse in Plangebiet C beschränkt.
- Bauweise und Baugrenze (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
a) Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbauweise festgelegt.
b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze (---) festgelegt. Ist die in Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstücks größer als 30% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 30% bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 30% ausgenommen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

B. Grünordnerische Festsetzungen

- Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Plangebietsgrenzen "Unter der Bitze"**
- Sicherungsmaßnahmen**
- S1 Sicherung und Erhalt eines Teilbereichs der wertvollen Obstweide innerhalb des Bebauungsplans. Bei Ausfall der alten Exemplare sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Pflege nach FA-L-Programm, Grünlandsverordnung 3.
- Ausgleichsmaßnahmen**
- A1 Anlage von Obstweiden mit gruppenweiser Pflanzung der Bäume, deren Gesamtzahl auf allen 5 Flächen 22 Stück beträgt. Pflege nach den Festsetzungen des FA-L-Programms, Grünlandsverordnung 3. Zur Pflanzung sind laubler den 4. April bis zum 31. März folgende Arten zu verwenden, die Bäume sind in Pflanzlöcher zu pflanzen:
 1 Apfelbäume, die aus den Sorten Rheinischer Bohnapfel, Bohnapfel, Breitacher, Croncels, Dangler Karthoffel, Jakob Fischer, Jakob Label, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzapfel, Rheinische Schafnase, Rheinischer Winterapfel, Roter Bellefleur, Seher Eiserapfel, Schöner aus Nordhausen, Schöner von Beskopy zu wählen sind.
 2 Kirschkörbe aus den Sorten Büttner's Rote Kirschkörbe, Frühe Rote Meckener, Große Schwarze Kirschkörbe, Heidefelder Riesekörbe, 3 Zwetschgenbäume der Sorten Hauszwetsche, Ostfangerplume, Wangelheimer Frühzwetsche.
 3 Birnbäume der Sorten Clapp's Liebling, Gelber Butterbirne, Gute Luise, Klässliche aus Charnay.
 Bei der Anlage von Obstweiden ist für die Flächen in nord-westlichen Bauausrichtung ein Mindestabstand von ca. 5m für Baumfällungen zur vorhandenen 20kV-Freileitung einzuhalten.
 Pflanzung einer Lindenallee entlang der Straße K 109, 11 Stück Tilia cordata (Winterdorn) der Sortierung "3v", n.B. ab 10m Umfang. Extensive Mahd des Grünstreifens. Die vorhandenen Apfelbäume sind in die Flächen von A1 zu versetzen. Für die Hauptflächen sind ein Mindestabstand von 5,50m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.
 Die südlich und westlich gelegenen Randstreifen sind mit heimischen Sträuchern der folgenden Arten zu bepflanzen: "Hochstamm", 2v, n.B. Stachelbeere, 3-8m der folgenden Sorten: 2 Acer campestre (Feldahorn), 1 Aesculus hippocastanum (Hoshaehnel), 2 Fagus sylvatica (Rotbuche), 2 Fraxinus excelsior (Eiche), 2 Quercus robur (Stieleiche), 2 Sorbus aucuparia (Vogelbeere).
 Anordnung gruppenweise zu lückigen Hecken, kleinen lückigen Gehölzgruppen und Einzelsträuchern. Diezweigen insgesamt 11 Laubbäume nach Maßgabe des Preises der Sortierung "Hochstamm", 2v, n.B. Stachelbeere 8-10m der folgenden Sorten: 2 Acer campestre (Feldahorn), 1 Aesculus hippocastanum (Hoshaehnel), 2 Fagus sylvatica (Rotbuche), 2 Fraxinus excelsior (Eiche), 2 Quercus robur (Stieleiche), 2 Sorbus aucuparia (Vogelbeere).
 Restriktion der Teiche durch Entfernen der Dämme und Gelände, auch der Fischteiche. Anlage flacher Gelände zur Wiederherstellung des Grünlandes. Erhalt des vorhandenen und Aufwertung des entzweigten Feuchtwiesens durch 2x jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr nach FA-L-Programm, Grünlandsverordnung 2.
 Maßnahmen auf den Verkehrsflächen und Baugrundflächen:
 - Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.
 - Sammlung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücksflächen in Zisternenanlagen und Nutzung als Brauchwasser, wo immer möglich.
 - Möglichst geringe Straßenquerschnitte zur Verringerung der versiegelten Grundfläche.
 - Verwendung wasserundurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung wo immer möglich, auch auf den privaten Grundstücken.
 - Begrünung flacher und leicht geneigter Böden.
 - Anpflanzung von mindestens einem regenempfindlichen Obst- oder halbohm oder einem heimischen Laubbau je angefangene 300 m² Grundstücksfläche. Darüber hinaus sollen auf den privaten Grundstücken insbesondere für die heimische Fauna standortgerechte, autochthone Laubbäume gepflanzt werden.

C. Zuordnungs festsetzungen gem. §9 Abs.1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Befriedung der öffentlichen Grünflächen werden in Sinne der §§103 und 104 des BauGB in der westl. Teil des Bebauungsgebietes neu herzustellenden Verkehrsflächen zu 4,75% und den Wohnflächen zu 1,12% zugerechnet. Das in istl. Teil des Bebauungsgebietes neu herzustellenden Verkehrsflächen zu 5,76% und den Wohnflächen zu 1,12% zugerechnet.

D. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gem. §88 LBauO

- Gestaltung der Dächer**
a) In gesamten Plangebiet sind Flachdächer auszuführen.
b) Für die Wohnhäuser ist eine Dachneigung von 22-45 Grad festgeschrieben. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
c) Die Dachneigungen der baulichen Anlagen können mit Pflanzen, Kunst- und Naturschiefer, Metall sowie Glas, Glas und Solarzellenstrukturen vorgenommen werden.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
a) Bei der Ausführung von einem Vollgeschoss ist die Errichtung eines Dampfschalldämmung bei der Ausführung von einem Vollgeschoss dürfen Dachgesimse errichtet werden.
- Hinweise**
- a) Auf den Baugrundflächen können zur Vermeidung unzulässiger Versenkungen wasserundurchlässige Oberflächenfestlegungen wie Schotterarmen, Rasengittersteine, wasserundurchlässige Pflaster, wasserundurchlässige Decke etc. hergestellt werden.
 b) Anfallendes nicht verschmutztes Oberflächenwasser kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück zurückgehalten, bzw. wiederverwendet werden.
 c) Flach und leicht geneigte Böden bis 30 Grad können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

E. Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990

- Allgemeine Grundlage**
Folgende Tabelle zeigt die Zuordnung der Planzeichen zu den verschiedenen Nutzungsarten und Bauweisen.
- Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1-5 BauNVO)**
1. Allgemeines Wohngebiet / Dorfgebiet
2. W02: Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Einzelhausbauweise
- Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)**
1. Grundflächenzahl (GRZ)
2. Geschossflächenzahl (GFZ)
3. Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)**
1. offene Bauweise
2. Einzelhausbauweise
3. Baugrenze
4. überbaubare Grundstücksfläche
5. nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
1. Fahrbahn/Strassenbegrenzungslinie mit integriertem Gehweg im Sinne einer getrennt genutzten Verkehrsfläche
2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
- Grünflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
1. öffentliche Grünfläche
2. private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (gem. §9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**
1. Referenzhöhe
2. Zuführung/Abfluss Oberflächenwasser (Entwässerungsbereich)
- Sonstige Planzeichen**
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. Höhenlinien mit Geländehöhe
4. Linienführung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
5. M1 Geh-, Fahr- und Landfahrstraßen zu befestigten Flächen
6. B1 Begünstigter VGV (Zaun) mit 20kV-Freileitung / 20kV-Freileitung entfällt und wird durch Erdverkabelung ersetzt
7. B2 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
8. B3 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
9. B4 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
10. B5 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
11. B6 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
12. B7 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
13. B8 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
14. B9 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
15. B10 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
16. B11 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
17. B12 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
18. B13 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
19. B14 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
20. B15 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
21. B16 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
22. B17 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
23. B18 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
24. B19 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
25. B20 Begünstigter VGV (Zaun) mit 10kV-Freileitung
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
a) Die 5 Wohnhäuser entlang der K109 sind so zu planen, daß auf der K109 gegenüber der Seite zur Nebenseite angeordnet sind.
b) Die Außenwände der Häuser sind in Schutz der Häuser anzulegen. Liegende Dachfenster und Giebeln sind nach Möglichkeit auf der K109 abgewandt zu sein.
- Bestand**
Im Rahmen der Tachymeteraufnahmen erfaßter Bestand durch BRENEBACH INGENIEURE Aufnahmezeitpunkt: Juli 2000

BRENEBACH INGENIEURE
BRENEBACH INGENIEURE GmbH
Ingenieure im Bauwesen
57537 WISSEN FRANKENTHAL 16
TELEFON 02742 / 9307-0 FAX 02742 / 9307-80
e-Mail: BRENEBACH_INGENIEURE@t-online.de

Ortsgemeinde Nisterberg
Bebauungsplan "Unter der Bitze"
Darstellung: Bebauungsplan

Kommission: 05/0516
Maßstab: 1:500
Gezeichnet: M. Stinner
Geprüft: JK
Aufgestellt: Witten im August 2002
Bauherr: Ortsgemeinde Nisterberg
Bauherr: Ortsgemeinde Nisterberg
Plan-Nr.: -/Index
Lp B 5