

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548 wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Gemäß § 1 (3) BauNVO wird das gesamte Plangebiet als **allgemeines Wohngebiet - WA** festgesetzt.
1.2. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Gemäß § 16 (2) Nr. 1 Bau NVO wird für **alle** Baugrundstücke des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
2.2. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig.
2.3. Gemäß § 16 (2) Nr. 3 Bau NVO wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt.
2.4. Gemäß § 16 (2) Nr. 4 Bau NVO wird die Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:
2.4.1. Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses darf eine Höhe von maximal 0,50 m über der fertigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Bezugspunkte sind die OKFF in der Mitte der der Verkehrsfläche zugordneten Straßenfront des Gebäudes und der zugehörige Lotpunkt am Rand der angrenzenden Erschließungsstraße.
2.4.2. Die maximale Firsthöhe wird mit 9,50 m über OKFF des untersten Vollgeschosses festgesetzt.

3.0 Bauweise

Gemäß § 22 (1) BauNVO wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1. Die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ist frei.
4.2. Die in § 6 (7) BauO NRW genannten Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Vorbauten wie Erker und Balkone, sowie die in § 6 Abs 11 BauO NW zulässigen Gebäude wie Garagen, Abstellräume, Carport und Gartenhäuser dürfen nach den dortigen Vorgaben außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.0 Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgelegt:

- 5.1. Bei Einzelhäuser mindestens 400 m²
5.2. Bei Doppelhaushälften mindestens 300 m²

6.0 Stellplätze/Garagen

- 6.1. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze herzustellen.

7.0 Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt

- 7.1. Bei Einzelhäuser sind zwei Wohneinheiten zulässig
7.2. Bei Doppelhaushälften ist je eine Wohneinheit zulässig

8.0 Gestalterische Festsetzungen

- 8.1. Im WA 1 Gebiet sind ausschließlich Gebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
8.2. Im WA 2 - Gebiet sind alle Dachformen zulässig.

9.0 Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

10.0 Hinweise

10.1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

1. Soweit Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind diese vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
2. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder bei Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

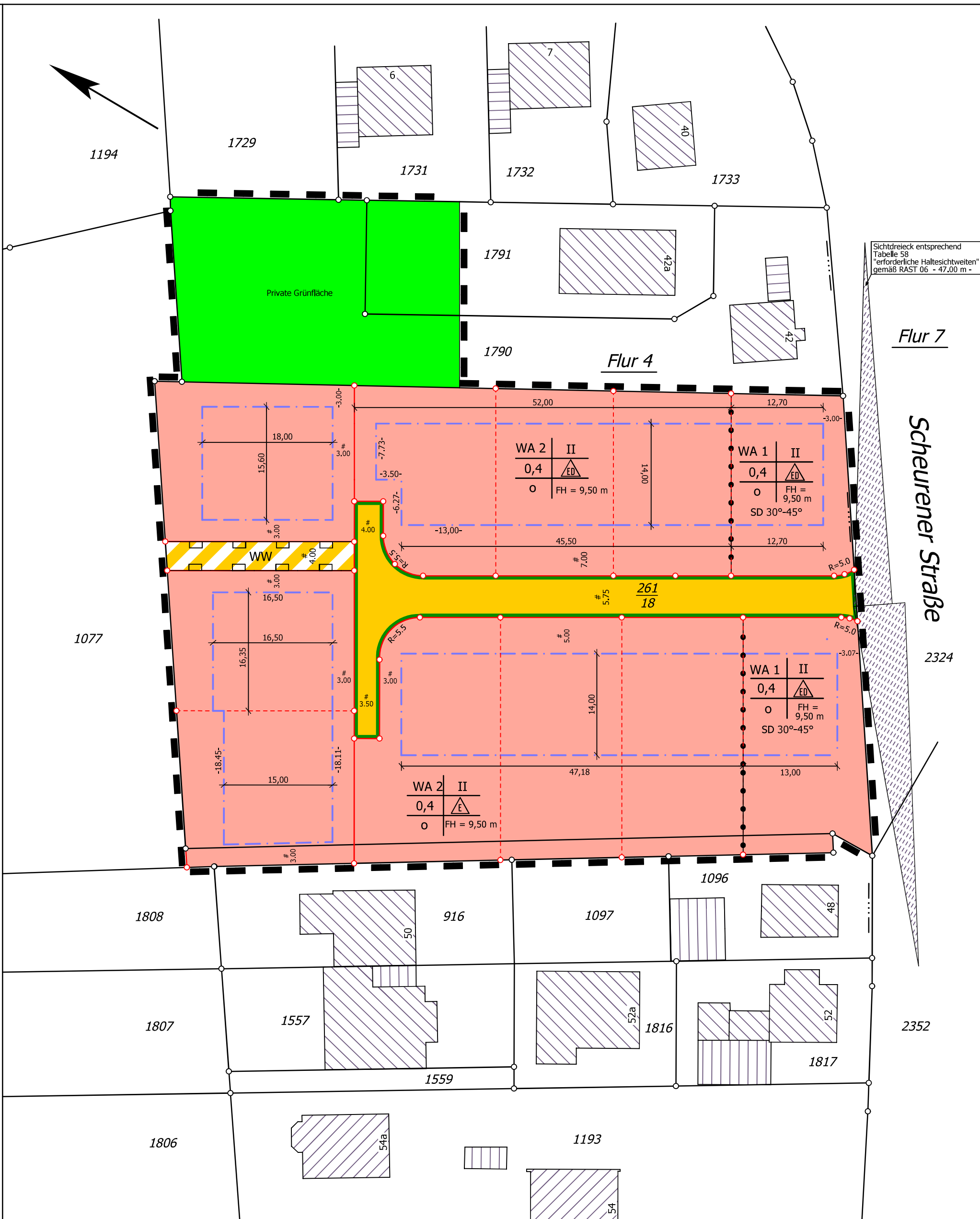
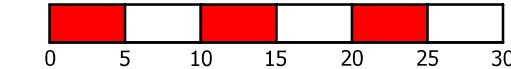
10.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Tel.: 02206 / 903010) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und §16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DtschG NRW).

10.3 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und das geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebezone 0, Untergrundklasse R (R= Gebiete mit felsartigem Gesteinuntergrund).
Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Maßstab 1:500 i.O.



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
FH	Firsthöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

---	Baugrenze
△ ED	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■	Straßenverkehrsfläche
WW	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Wirtschaftsweg
---	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

(Nr. 15 der PlanzV 90)

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
...	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
SD 30°-45°	Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45°
□	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Grünfläche

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Private Grünfläche
---	--------------------

Sonstige Darstellungen

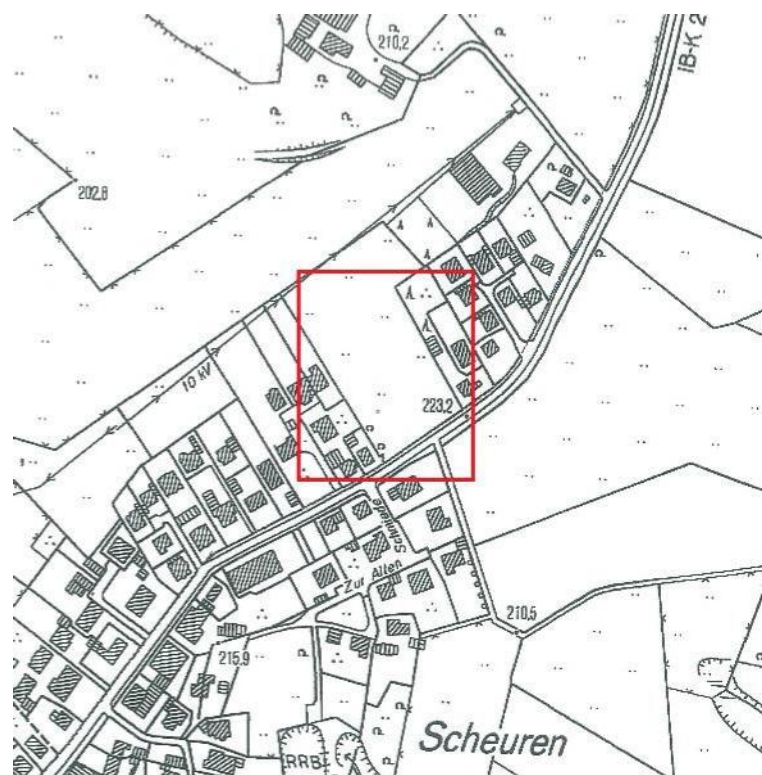
---	geplante Flurstücksgrenze
---	mögliche neue Flurstücksgrenze (ohne Festsetzungscharakter)
---	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt (en)
■	vorhandenes Gebäude / Nebengebäude
1790	Flurstücksnummer
---	Flurgrenze

Rechtsgrundlage

in der zur Zeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Landesbauordnung NW (Bau O NW)

Übersicht DGK 1:5000



Gemeinde Odenthal

Gemarkung Oberodenthal Flur 4
Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 71 -Scheuren- gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Inhalt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 1 in Verbindung der Baunutzungsverordnung sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung NW (BauO NW)

Stand: 02. Juli 2014, ergänzt den 15. Dezember 2014

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Armin Bohn,

Overather Straße 5
51766 Engelskirchen

Engelskirchen, den 24.04.2015

gez. A. Bohn
Dipl.-Ing. Armin Bohn

BESCHEINIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 entspricht.

Gummerbach, den 16.05.2014

gez. A. Flasche ÖbVI
Öffentl. best. Verm.Ing.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Ausschuss für Planen und Bauen am 08.05.2014 das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 71 -Scheuren- einzuleiten.

Odenthal, den 09.05.2014

gez. Roeske
Bürgermeister

gez. Mettig
Mitglied des Rates

BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 08.05.2014 gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Odenthal, den 09.05.2014

gez. Roeske
Bürgermeister

gez. Mettig
Mitglied des Rates

OFFENLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 -Scheuren- wurde gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planen und Bauen vom 08.05.2014 in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.07.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Odenthal, den 22.09.2014

gez. Roeske
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 71 -Scheuren- wurde vom 09.12.2014 Rat der Gemeinde Odenthal gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Odenthal, den 10.12.2014

gez. Roeske
Bürgermeister

gez. Mettig
Mitglied des Rates

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 71 -Scheuren- ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 18.12.2014 rechtsverbindlich geworden.

Odenthal, den 19.12.2014

gez. Roeske
Bürgermeister