

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Dorfgebiet (MD)

1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass Sägewerke von der Zulässigkeit von Betrieben zur Be- und Verarbeitung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen sind. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 (3) in Verbindung mit § 4a (3) Nr. 2 im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sind durch Planeintrag die Höhen baulicher Anlagen als absolute Werte über NN festgesetzt.

Dabei gilt für die mit TH 1 bezeichneten Werte als Traufhöhe der jeweils höchste Punkt der jeweiligen Gebäudeumfassungswände ohne Einbeziehung der Brüstungshöhe. Für die mit TH 2 bezeichneten Werte gilt als Traufhöhe die Höhe der senkrechten Schnittebene des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Außenkante der Dachhaut.

Bei festgesetzten maximalen Höhen (OK) bezieht sich der Wert auf den höchsten Punkt einer baulichen Anlage.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die mit „A“ gekennzeichnete Baugrenze durch Balkone im 1.OG um maximal 2,5 m überschritten werden darf.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des mit „A“ gekennzeichneten Abschnittes der Baugrenze diese für die Errichtung des vorgelagerten Treppenhauses und Aufzugssturms um maximal 3,0m x 5,0m überschritten werden darf.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 108 und 109 Stellplätze nur auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der innerhalb des Plangebietes festgesetzte, 4,0 m breite Pflanzstreifen ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß den beigefügten Pflanzlisten im 1,0 m x 1,5 m Verband zu bepflanzen.

Es sind mindestens 10 % Gehölze der Pflanzliste 1 einzumischen, der restliche Teil soll mit Sträuchern der Pflanzliste 2 bepflanzt werden.

Bei Ausfall von Gehölzen sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode mit Gehölzen der Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 1 (Bäume 2. Ordnung; kleiner bleibende Baumarten)

Table with 2 columns: Tree species (Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium, Prunus padus) and their German names (Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche).

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Table with 2 columns: Shrub species (Corylus avellana, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rhamnus frangula, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Salix aurita, Salix cinerea, Salix purpurea, Viburnum opulus) and their German names (Haselnuss, Roter Hantriegel, Gemeine Heckenkirsche, Schwarzdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundrose, Weinstock, Ohrweide, Aschweide, Purpurweide, Gemeiner Schneeball).

B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 86 BauNVO

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

Für die Bebauung entlang der Hauptstraße ist auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes als Dachform auch ein Flachdach im unteren Bereich des Dachgeschosses zulässig. Dabei darf jedoch die Oberkante des Flachdaches eine Höhe von maximal 62,30 m über NN nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Chorbusch.

2. Humose Böden

Der überwiegende Teil des Plangebietes (vgl. Übersicht 1:5000) weist humose Böden auf; bei einer Bebauung dieser Flächen sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

3. Ortskerngestaltungsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Ortskerngestaltungsatzung für den Ortsteil Stommeln. Diese findet grundsätzlich Anwendung, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält.

STADT PULHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 36 A STOMMELN

1. Änderung

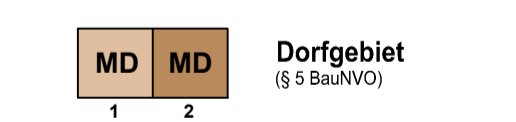
M 1:250



ZEICHENERKLÄRUNG

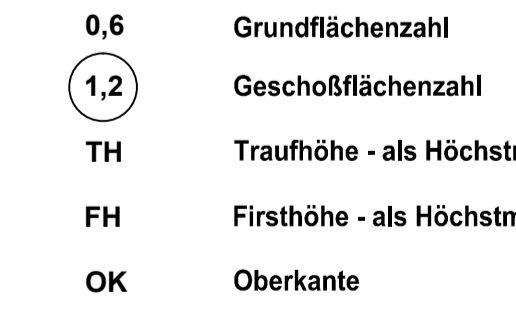
1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



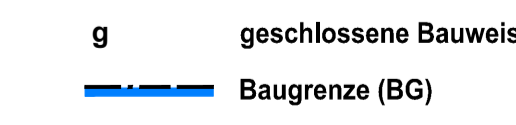
2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



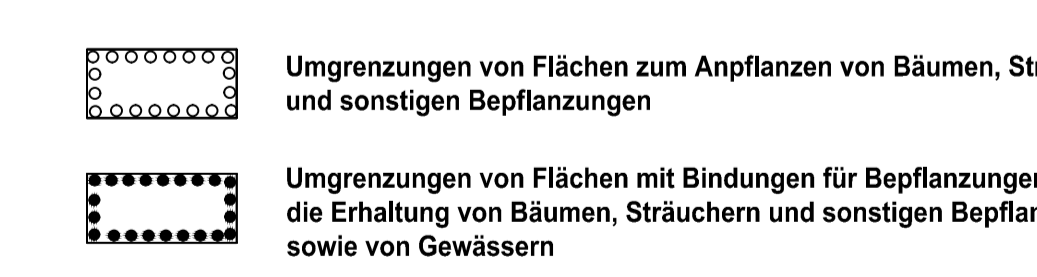
3. Bauweise, Baugrenzen

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



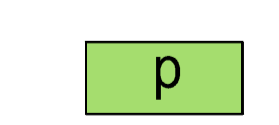
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25-31, § 10 Abs. 6 BauGB)



6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

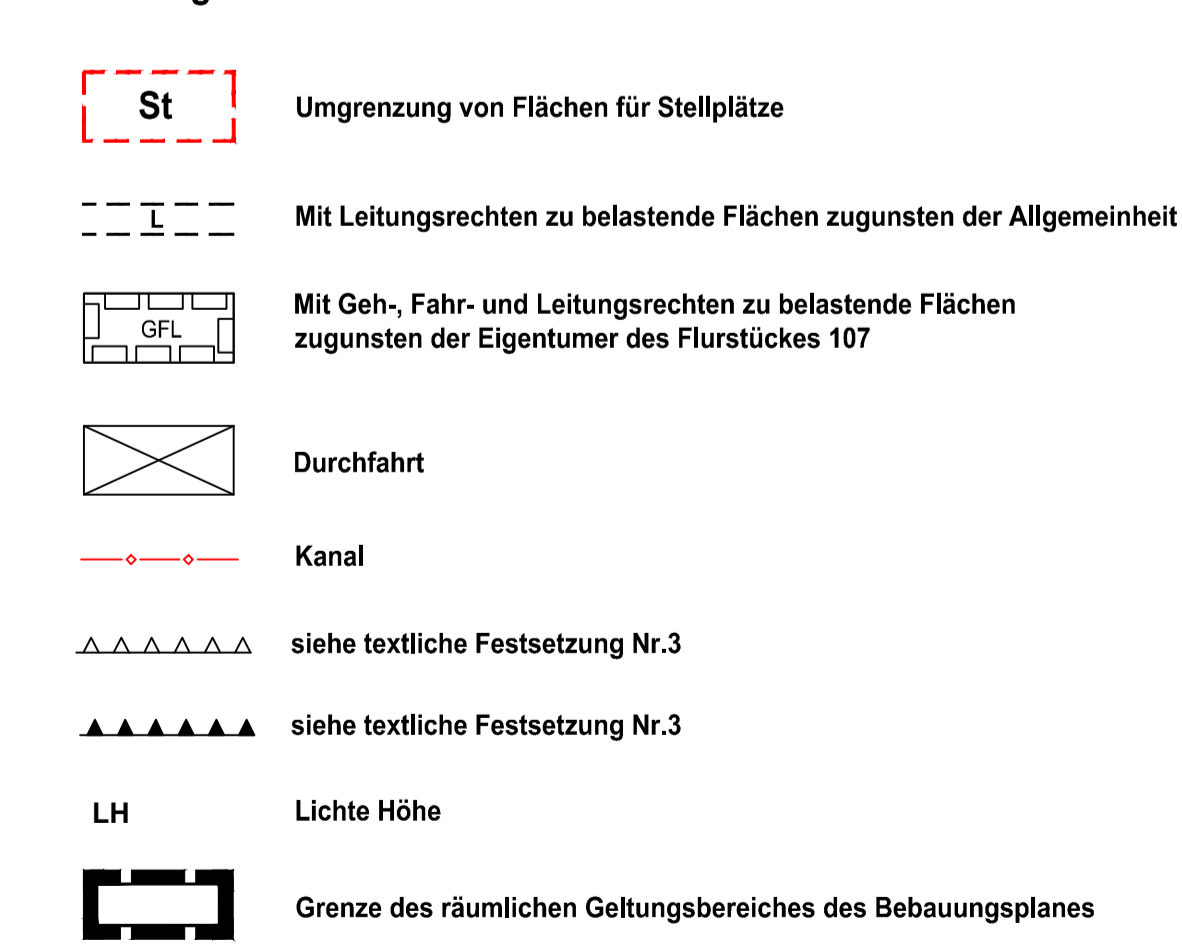


7. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 BauNVO NRW)



6. Sonstige Planzeichen



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellungsbeschluss gem. § 13a BauGB durch den Umwelt- und Planungsausschuss am... Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 13a BauGB am...

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch den Umwelt- und Planungsausschuss am... Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am... Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom...

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Auslegungsbeschluss durch den Umwelt- und Planungsausschuss gem. § 3 (2) BauGB am... Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am... Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom... Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom... bis... einschließlich

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Erneuter Auslegungsbeschluss durch den Umwelt- und Planungsausschuss gem. § 4a (3) BauGB am... Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am... Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom... Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom... bis... einschließlich

SATZUNGSBESCHLUSS

Satzungsbeschluss durch den Rat gem. § 10 (1) BauGB am...

AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. ... dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Pulheim am ... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pulheim, den

Frank Keppeler
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttretens des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB am...

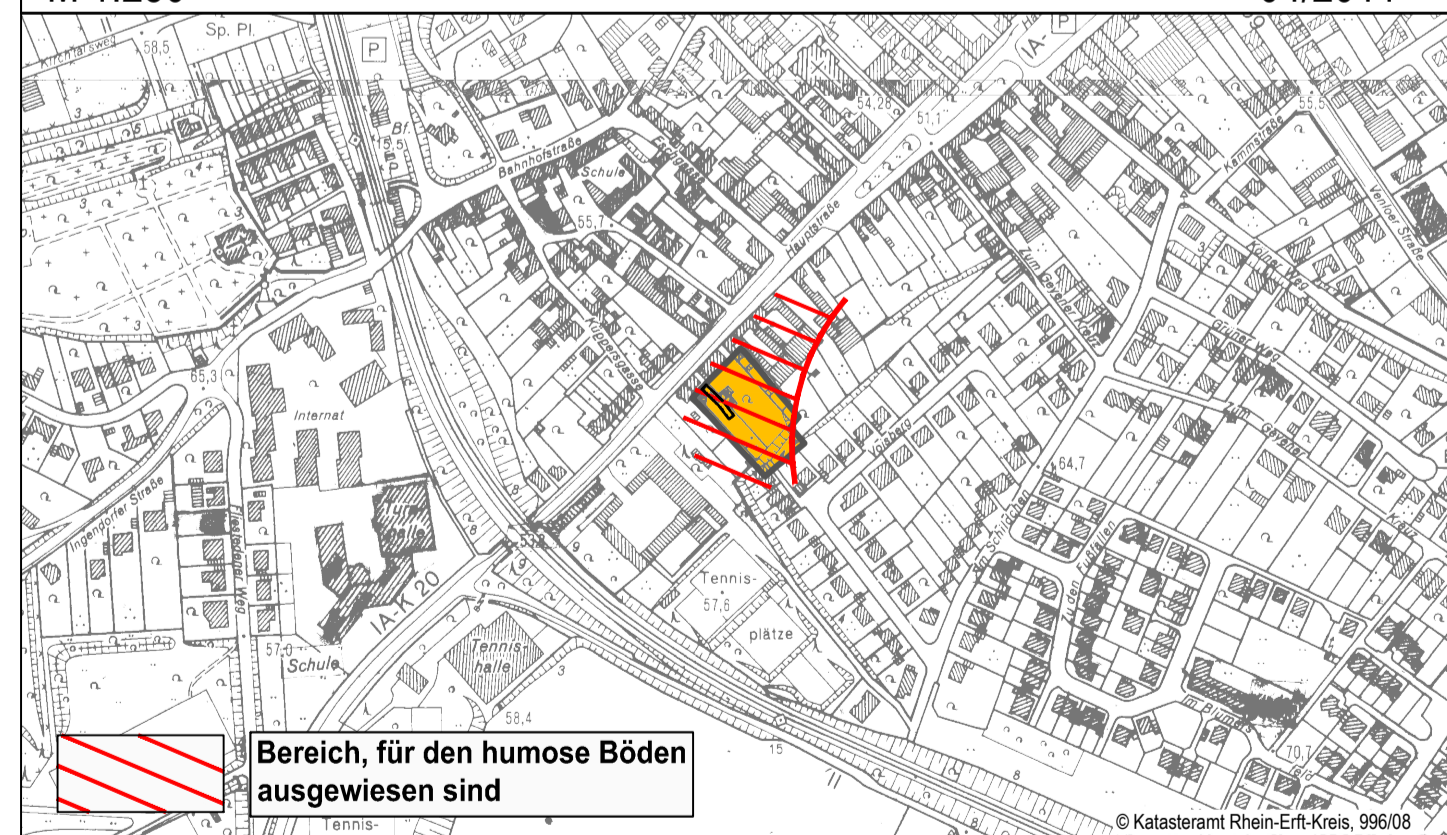
RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- 4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644).
- 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2009 (GV. NRW. S. 380).
- 6. Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708).
- 7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- 8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723).
- 9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 259 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 274).

STADT PULHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 36A STOMMELN 1. Änderung

M 1:250

04/2011



ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5000