

3. Anreicherung
Aus architektonischer Sicht empfiehlt es sich, mögliche Beeinträchtigungen aller europäisch geschützten Vegetations- und Biotopzonen durch die Baumaßnahme zu vermeiden. Es empfiehlt sich, die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Naturdenkmale zu untersuchen. Es empfiehlt sich, die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Naturdenkmale zu untersuchen. Es empfiehlt sich, die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Naturdenkmale zu untersuchen.

4. Nutzung von Niederschlagswasser
Die Nutzung von Niederschlagswasser ist zu untersuchen. Es empfiehlt sich, die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Naturdenkmale zu untersuchen. Es empfiehlt sich, die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Naturdenkmale zu untersuchen.

ZEICHENERKLÄRUNG
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Bauplanungs- BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Hochhaus
DN 30-40° Zulässige Dachneigung (DN) 30-40 Grad
Th max. 5,5 m maximale Traufhöhe über Bezugspunkt Straße
Fl max. 10,0 m maximale Freifläche über Bezugspunkt Straße

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

Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

max. 2 WE max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude / Grundstück

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Gef. und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Hauptverkehrsweg)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

Fluchtbaugrenzen und Fluchtbauskammern

Vermessung

3. Anreicherung
Aus architektonischer Sicht empfiehlt es sich, mögliche Beeinträchtigungen aller europäisch geschützten Vegetations- und Biotopzonen durch die Baumaßnahme zu vermeiden. Es empfiehlt sich, die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Naturdenkmale zu untersuchen. Es empfiehlt sich, die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Naturdenkmale zu untersuchen.

4. Nutzung von Niederschlagswasser
Die Nutzung von Niederschlagswasser ist zu untersuchen. Es empfiehlt sich, die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Naturdenkmale zu untersuchen. Es empfiehlt sich, die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Naturdenkmale zu untersuchen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) alle nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1. Zulässige Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,4.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden.

3.2. Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den allgemeinen Wohngebieten wie folgt beschränkt:

- Traufhöhe (TH): Die maximale Traufhöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, darf die gemäß Planenschieb festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Dabei ist die Traufhöhe die Höhe der Schrägfläche der Traufkante der Dachfläche der baulichen Anlage. Die Traufhöhe ist die Höhe der Dachfläche der baulichen Anlage. Hier gelten die Regelungen der Landesbauordnung NRW in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Freihöhe (FH): Die maximale Freihöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, darf die gemäß Planenschieb festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

Die Bestimmung der maximalen Trauf- und Freihöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßeneckkante in Meter über Normalnull (MNN) im Bereich der dem Baugrundstück einschließungsgemäß zugerechneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gemeindefläche bezogene Mittellinie des Gebäudes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise
Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise. In gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2. überbaubare Grundstücksflächen (Teilbereiche) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen einschließlich deren Überdachung bis zu 3 m zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO Überdachung (Carports), Carports und Stellplätze ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den überbaubaren Stellplätzen (Carports), Garagen und Stellplätzen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßeneckkante einzuhalten.

Als Wohnung sind in den allgemeinen Wohngebieten mindestens 15 Stellplätze nachzuweisen. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bei bis zu 30 m umbaubarer Raum in Grundstück.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude / Hausgrundstück nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1. Aufstellung des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der festgesetzten rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Netterheim, den ...

(Siegel) Bürgermeister

Übersicht ohne Maßstab

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der festgesetzten rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Netterheim, den ...

(Siegel) Bürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLÜSSE
Der Satzungsbeschluss des Rates der Eifelgemeinde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer des Bebauungsplanes im öffentlichen Auslagenvermerk zu erlangen ist, sind im öffentlichen Auslagenvermerk bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan 13, Marmagen, Zum Mertesberg in Kraft.

Netterheim, den ...

(Siegel) Bürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLÜSSE
Der Satzungsbeschluss des Rates der Eifelgemeinde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer des Bebauungsplanes im öffentlichen Auslagenvermerk zu erlangen ist, sind im öffentlichen Auslagenvermerk bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan 13, Marmagen, Zum Mertesberg in Kraft.

Netterheim, den ...

(Siegel) Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1729) m.w.V., 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- 3785 Stättungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. März 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Festsetzung des Geltungsbereiches der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2189).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1729) m.w.V., 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- 3785 Stättungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. März 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Festsetzung des Geltungsbereiches der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2189).

ENTWURFSBEARBEITUNG
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzareth, Veynauer Weg 22, 53861 Eifelkirchen
Eifelkirchen, den ...

Dipl.-Ing. Ursula Lanzareth

ENTWURFSBEARBEITUNG
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzareth, Veynauer Weg 22, 53861 Eifelkirchen
Eifelkirchen, den ...

Dipl.-Ing. Ursula Lanzareth

VERFAHREN

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der festgesetzten rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Netterheim, den ...

(Siegel) Bürgermeister

3. AUFRECHTLICHE AUSLAGEN
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der festgesetzten rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Netterheim, den ...

(Siegel) Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der festgesetzten rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Netterheim, den ...

(Siegel) Bürgermeister

VERFAHREN

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der festgesetzten rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Netterheim, den ...

(Siegel) Bürgermeister

3. AUFRECHTLICHE AUSLAGEN
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der festgesetzten rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Netterheim, den ...

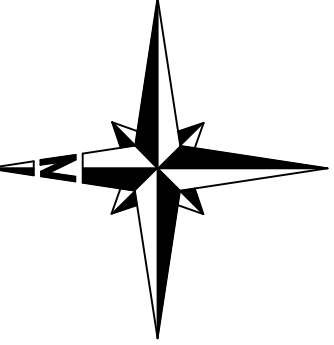
(Siegel) Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der festgesetzten rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Netterheim, den ...

(Siegel) Bürgermeister



Eifelgemeinde Nettersheim

Übersicht ohne Maßstab

Bebauungsplan F 8, Marmagen, Zum Mertesberg im Verfahren gem. § 13b BauGB

Gebietsleitender Land NRW, Katasteramt Kreis Eifelkirchen

Maßstab M = 1 : 500

0 10 20 30 40 50