



### Zeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

①,2

Geschossflächenzahl (GFZ)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

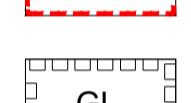
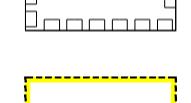
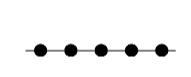
III

Zahl der Vollgeschosse

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Baugrenzen neu
- Baugrenze entfällt
- x — Planung entfällt

#### Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fußweg
-  Fläche für Stellplätze und Garagen sowie Aufstellflächen für Abfall-/Wertstoffbehälter
-  Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
-  Flächen für die Versickerung und unterirdische Rückhaltung von Niederschlagswasser
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung
-  Dachneigung
-  Mischwasserkanal mit Schutzstreifen
-  Kontrollschaft
-  Höhenangaben (geplant)

### I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im festgesetzten Mischgebiet dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.

- 2 Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Städtischen Abwasserbetriebs belasteten Flächen dürfen keine zusätzlichen Lasten von Aufschüttungen oder Bauwerken abgeleitet werden. Die vorhandenen Kontrollsäcke müssen frei zugänglich bleiben.

- 3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Aufstellfläche für Abfall-/Wertstoffbehälter  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Abfall-/Wertstoffbehälter sind ausschließlich im festgesetzten Bereich zulässig.

### II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1 Dacheindeckungen  
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

Die Dacheindeckungen sind nur in schwarz-gräulichen bzw. bräunlichen und zugleich dunklen Farbtönen zulässig. Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind. Glänzende Dachmaterialien sind zur Dacheindeckung unzulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Aufbauten wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc..

- 2 Gestaltung von baulichen Anlagen für Müllbehältnisse  
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

Die Gestaltung und Ausführung der baulichen Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältnissen sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen und derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umfassen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücks-Zuwegung aus nicht sichtbar sind.

### III. HINWEISE

#### 1 Artenschutz

Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand sowie zurückzubauender Gebäudenbestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen.

Ist die Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar, kann über eine baubiologische Begleitung sichergestellt werden, dass keine aktuell genutzten Vogelniststätten im betroffenen Bereich vorkommen.

Sollte es im Rahmen doch nicht vermeidbar Rückschnittmaßnahmen oder Fällung von Bäumen und Gehölzen zur Zerstörung potentiell möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kommen, die wiederhol genutzt und daher auch außerhalb der Bauzeitenbeschränkung generell geschützt sind (z.B. Baumhöhlen), sollte jeweils in der Nähe an geeigneten Standorten pro entfallender Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zeitnah ein Ersatz in Form von geeigneten Nistkästen aufgehängt werden. Unter allgemeinen Artenschutzaspekten wird auch empfohlen, Nisthilfen für Mehl- und Rauchschwalben bei der Planung von Gebäuden von vorneherein mit einzuplanen.

#### 2 Öffentlicher Mischwasserkanal

Der Zustand des öffentlichen Mischwasserkanals ist jeweils vor und nach der Bebauung des Grundstückes durch den Grundstückseigentümer in Form einer Kanalinspektion zu dokumentieren. Sofern sich Schäden gebildet haben, sind diese vom Grundstückseigentümer zu beheben.

## STADT WERMELSKIRCHEN

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 48 "Ostringhausen" 4. Änderung

Gemarkung Dorfhorndorf Flur 30  
M. 1:500

**ÜBEREINSTIMMUNG**

Durch die Verwendung der aktuellen Daten der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) wird die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem amtlichen Liegenschaftskataster zum Stichtag ..... bestätigt. Es wird bescheinigt, dass die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wermelskirchen, den .....  
Amtsleiter - Amt für Stadtentwicklung

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Diese Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen am ..... aufgestellt und die Aufstellung am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den .....  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... frühzeitig am Aufstellungsverfahren beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum ..... eingeräumt.

Wermelskirchen, den .....  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... an der Planung beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum ..... gesetzt.

Wermelskirchen, den .....  
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Bekanntmachung wurde am ..... angeordnet.

Wermelskirchen, den .....  
Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017.
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) SGV. NRW. 2023 Zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änd. des KommunalwahlG und weiterer wahlrechtlicher Vorschriften vom 11.4.2019 (GV. NRW. S. 202).

**ENTWURF UND AUSARBEITUNG**

Für den Entwurf und die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung.

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Straße 31  
50939 Köln

Köln, den .....

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom ..... bis zum ..... Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den .....  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschloss am ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich aus. Von einer Umweltprüfung wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Wermelskirchen, den .....  
Bürgermeister

**ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt hat die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage am ..... geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Der Rat der Stadt hat die Bebauungsplanänderung am ..... als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Wermelskirchen, den .....  
Bürgermeister

**INKRAFTTREten**

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereithalten wird und eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wermelskirchen, den .....  
Bürgermeister

