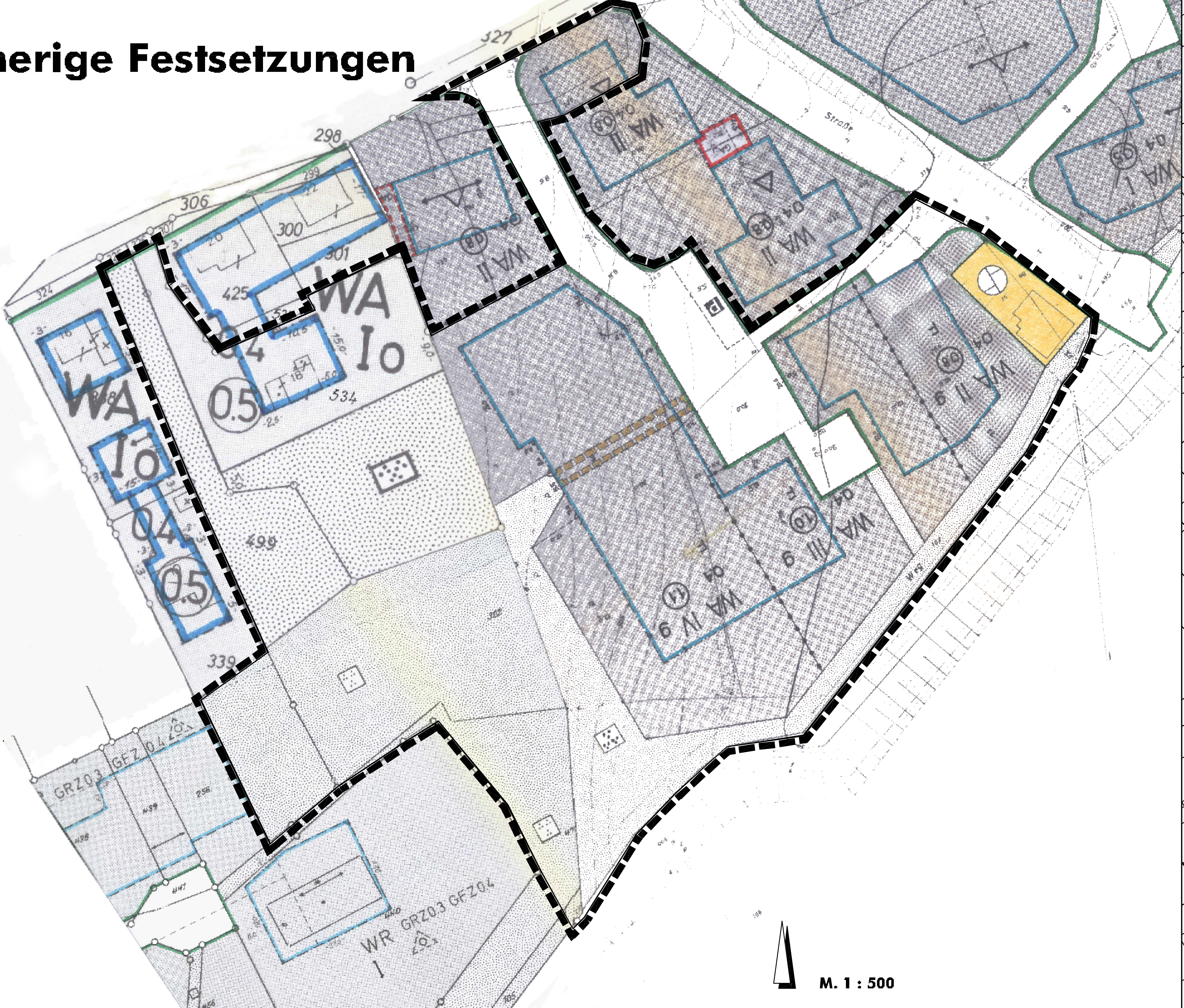
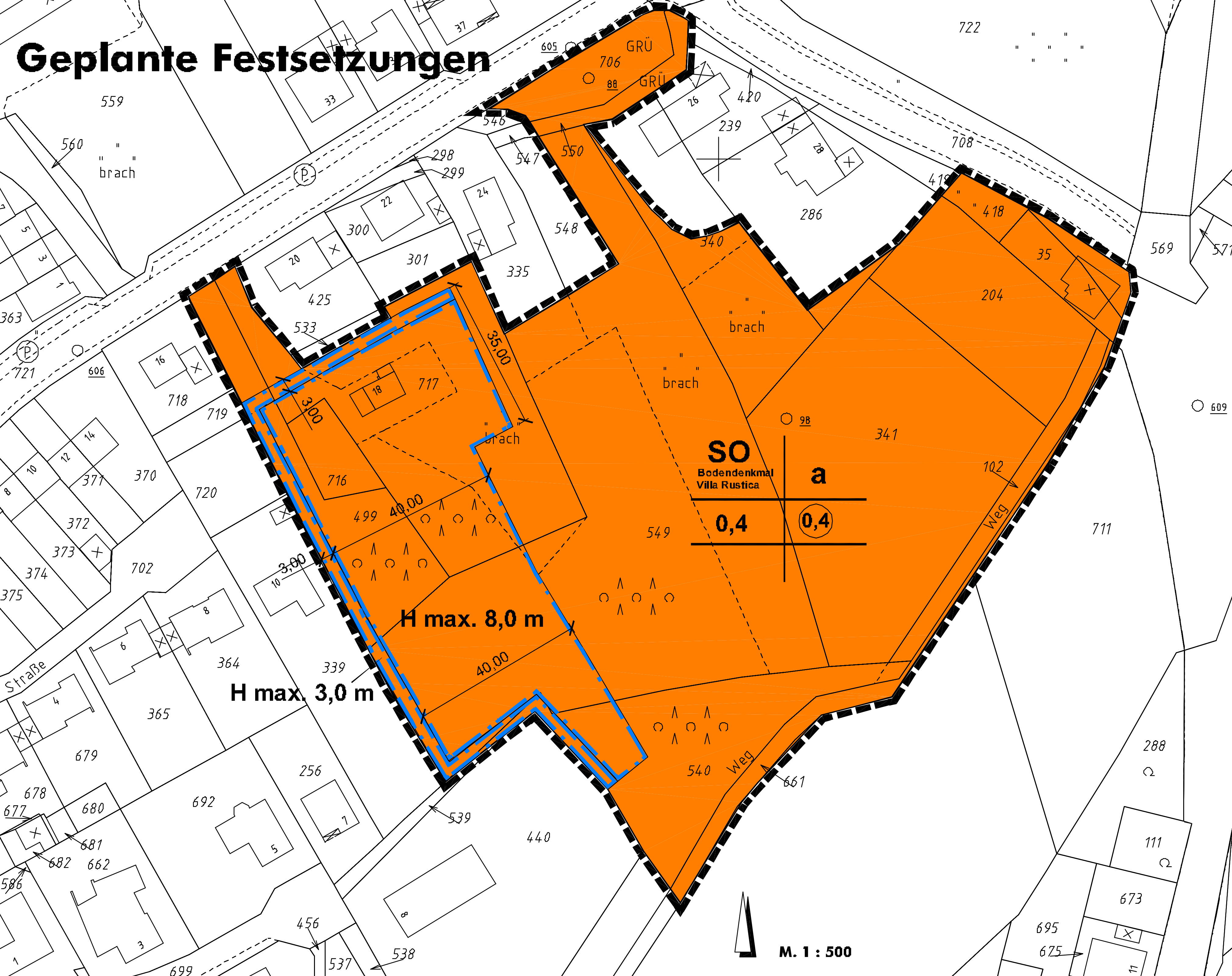


Gemeinde Blankenheim, Bebauungsplan 4X "Villa Rustica"

Bisherige Festsetzungen



Geplante Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- SO** Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Bodendenkmal - Villa Rustica
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4: Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
0,4: Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
g: Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
a: Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
H max.: Maximal zulässige Höhe der Baukörper (§ 18 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Druckhöhungsanlage
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2009 (BGBl. I S. 2876)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1988 (BGBl. I S. 466)
- Planrechenverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 516), insbesondere die §§ 1 bis 8 sowie Z.N. 8008
- Gesetz zur Sicherung der Raumordnung und zur Entwicklung der Landschaft (LRO), insbesondere die Bestimmungen vom 21.07.2000 (BGBl. I Nr. 516)
- Baugesetz über die Nutzung von Wohnflächen (BauN-W), insbesondere die Bestimmungen vom 09.03.2000 (BGBl. I Nr. 516)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW), insbesondere die Bestimmungen vom 14.07.1991 (BGBl. I Nr. 516)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wasserschutzgesetz (WSG), insbesondere die Bestimmungen vom 25.06.1990 (BGBl. I Nr. 516) und vom 11.05.2005 (BGBl. I Nr. 516)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW), insbesondere die Bestimmungen vom 11.03.1990 (BGBl. I Nr. 516) und vom 20.05.1989 (BGBl. I Nr. 516)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils letzten veröffentlichten Fassung.

AUFSICHTSBEZUG

Die Aufsicht über die Bauarbeiten ist Sache der Bauaufsichtsbehörde. Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften ist Sache der Bauaufsichtsbehörde.

Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften ist Sache der Bauaufsichtsbehörde.

ÖFFENTLICHE ANLAGEN

Die öffentlichen Anlagen sind die Anlagen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Die öffentlichen Anlagen sind die Anlagen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Die öffentlichen Anlagen sind die Anlagen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

AUFSICHTSBEZUG

Die Aufsicht über die Bauarbeiten ist Sache der Bauaufsichtsbehörde. Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften ist Sache der Bauaufsichtsbehörde.

Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften ist Sache der Bauaufsichtsbehörde.

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet "Bodendenkmal - Villa Rustica"

Das Sondergebiet dient der Ergrabung, Erforschung, Sicherung, konservatorischer Instandhaltung und Präsentation des Bodendenkmals der römischen "Villa Rustica".

Zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen zum Schutz und zur Präsentation des Bodendenkmals-Nebenanlagen zum
- Schutz der Ausgrabungsfläche, Sicherungs- und Ergänzungsmaßnahmen, Wege und Informationsstellen
- Lager und Arbeitsräume

Ausnahme: Ausnahmen können zugelassen werden

- Anlagen zur Vor- und Entsorgung von Einrichtungen für die Beschäftigten und Besucher
- Anlagen für Verwaltung
- Wohnungen für Aufsichtspersonal

2. Besondere Bauweise

Als besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass zu den Nachbargrundstücken nach Westen und Norden hin (Flurstücke 440, 339, 719, 720, 533, 301) die Errichtung von Gebäuden an der Grundstücksgrenze zulässig ist.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände, gemessen in den Mittelachsen der Gebäude.

4. Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen

Schutzdächer (Gebäude im Sinne der BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Flächen in folgenden Grenzen zulässig:

- Einzeldach maximal 100 qm
- Gesamtfläche maximal 500 qm
- Höhe maximal 4 m

Hinweise

1. Kampfmittel

Die Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschieben. Diese bis auf die durchzuführende Arbeit vorbereitende Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genaueren Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, gebeten. Vorab werden Betretungsverbote der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen.

Erfolgt zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfohlen wie eine Sicherungsdotktion. (Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung des dienst vom 14.7.2008, Aktenzeichen 22-5-3-366.008-1040/08/)

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan 4X "Villa Rustica"

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Maßstab 1:500 Stand: 01.09.2008

