Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 56 – ehemalige Zuckerfabrik

Gebiet östlich der Erft und südlich der Kreisstraße K 37

Textliche Festsetzungen

Entwurf gemäß § 4a Abs.3 BauGB (erneute Offenlage)

Die Offenlage ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die gekennzeichneten Änderungen beschränkt

(Stand: 30.10.2018)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB 3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) 3
1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-3 3
1.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA-4 bis WA-5 3
1.1.3 Urbane Gebiete MU-1 bis MU-6 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) 3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB) 4
1.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1 4
1.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA-2 4
1.3.2 Allgemeine Wohngebiete WA-3 bis WA-5 4
1.3.3 Urbane Gebiete MU-1 bis MU-6 4
1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB) 4
1.4.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-5, Urbane Gebiete MU-3 und MU-4 4
1.4.2 Urbane Gebiete MU-1, MU-2, MU-5, MU-6 5
1.5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 5
1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 5
1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB) 6
1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 6
1.9 Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 6

2. Bauordnungsrechtlich / gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)) 7
2.1 Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen 7
2.1.1 Vollgeschosse in den Bauflächen WA-1 und WA-2 7
2.1.2 Bezugsgrößen der Höhen baulicher Anlagen 7
2.2 Dächer und Dachaufbauten 8
2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1 8
2.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA-2 8
2.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA-3, Urbane Gebiete MU-3 und MU-4 8
2.2.4 Allgemeine Wohngebiete WA-4 bis WA-5 8
2.3 Dachdeckungen 9
2.4 Einfriedungen 9
2.5 Stützmauern 9
2.6 Außenantennen 9
2.7 Werbeanlagen 9

3. Hinweise 11
3.1 Hinweise zu Meldepflicht von archäologische Funden 11
3.2 Hinweise zum Bodenschutz 11
3.3 Gebäude mit über 30 m Höhe 11
3.4 Kampfmitteluntersuchungen ....
3.5 Bauzeitenbeginn, Baustelleneinrichtung, Baufeldräumung 12
3.6 Arbeiten und Maßnahmen im Bereich von Leitungen der Westnetz GmbH 12
3.7 Anpassungsvorkehrungen an veränderten Grundwasserstand 12
3.8 Bauwerksgründung und Sicherheitsmaßnahmen gegen Grundwasser und Methangas 12
3.9 Erdbebenzone 13
3.10 Werbeanlagen im Bereich der Kreisstraße K 37 n 13

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-3

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1“ bis „WA-3“ wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.1.2 Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.1.1.3 Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA-4 bis WA-5

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-4“ und „WA-5“ wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss (= erstes/unterstes Vollgeschoss) zulässig.

1.1.2.3 Auf der Baufläche mit der Kennzeichnung „WA-4a“ sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO zusätzlich auch im 1. Obergeschoss (= zweites/zweitunterstes Vollgeschoss) zulässig.

1.1.2.4 Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.1.2.5 Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

1.1.3 Urbane Gebiete MU-1 bis MU-6

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „MU-1“ bis „MU-6“ wird die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

1.1.3.1 Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „MU-1“ und „MU-2“ und gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im untersten Vollgeschoss zulässig. Die maximale Verkaufsfläche je Nutzungseinheit beträgt 800 qm. Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch andere, zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

1.1.3.3 Alle weiteren in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäude- und Traufhöhen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.2 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche/Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig.

1.2.3 Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen mit der Kennzeichnung „*“ ist eine Überschreitung durch Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

1.2.4 Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1“ und „WA-2“ ist die Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung verbindlich.

1.2.5 Weitere Regelungen zu den Vollgeschossen finden sich in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 56/ Bedburg.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1“ wird die Bauweise als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA-2

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-2“ wird die Bauweise als offene Bauweise mit Hausgruppen/Reihenhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Allgemeine Wohngebiete WA-3 bis WA-5

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3“ bis „WA-5“ wird die Bauweise als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3.3 Urbane Gebiete MU-1 bis MU-6

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „MU-1“ bis „MU-6“ wird die Bauweise als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.4.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-5, Urbane Gebiete MU-3 und MU-4

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1“ bis „WA-5“, „MU-3“ und „MU-4“ gelten zudem folgende Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen:

1.4.1.1 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3“ bis „WA-5“ sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstückseite durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse und Dachvorsprünge oder Vorbauten wie Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzugsschächte um bis zu 3,00 m zulässig. Vorbauten jedoch nur bis max. 1/2 der Fassadenlänge. Das gilt nicht für die an die Wasserflächen angrenzenden Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3“.

1.4.1.2 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3“ sind die zu den angrenzenden Wasserflächen hin festgesetzten Baulinien auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstücksbreite einzuhalten.

1.4.1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien, die nicht an eine festgesetzte Wasserfläche grenzen, sind auf mindestens 80 % der Gebäudelänge einzuhalten.

1.4.1.4 Terrassen sind auf den nicht der Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseiten generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.1.5 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-2“ bis „WA-5“ sind Balkone nicht auf der der Erschließungsstraße oder öffentlichen Platzbereichen zugewandten Gebäudeseite zulässig.

1.4.1.6 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3“ bis „WA-5“ sind Loggien an allen Gebäudeseiten zulässig.

1.4.1.7 Tiefgaragen sind generell im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen (sowie ausnahmsweise auch im Bereich der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen) zulässig.

1.4.1.8 Garagen und Carports sind generell nur innerhalb der Baugrenzen und in den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.1.9 Kfz-Stellplätze sind generell innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht weiter von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche entfernt wie die straßenabgewandte / hintere Baugrenze.

1.4.1.10 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Kfz-Stellplätze generell nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 50% zulässig.

1.4.1.11 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten und so zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

1.4.1.12 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Rauminhalt von insgesamt maximal 30 cbm zulässig.

1.4.1.13 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „MU-3“, „MU-4“, „WA-4a“ sowie den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3“ und „WA-4“, die unmittelbar an eine Wasserfläche oder an eine Fläche für die Wasserwirtschaft grenzen, sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern/Abstellräumen nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.

1.4.1.14 Nebenanlagen zur Nutzung von Solarenergie, die nicht unter § 14 Abs. 3 BauNVO fallen sowie Nebenanlagen zur Tierhaltung sind generell nicht zulässig.

1.4.2 Urbane Gebiete MU-1, MU-2, MU-5, MU-6

1.4.2.1 Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse und Dachvorsprünge oder Vorbauten wie Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzugsschächte sind nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstückseite um bis zu 3,00 m zulässig. Vorbauten jedoch nur bis max. 1/2 der Fassadenlänge.

1.4.2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien sind auf mindestens 80 % der Gebäudelänge einzuhalten.

1.4.2.3 Tiefgaragen sind generell im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen (sowie ausnahmsweise auch im Bereich der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen) zulässig.

1.5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Zweckbestimmung „Grundschule und Kindertagesstätte“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels Grundflächenzahl, maximaler Anzahl der Vollgeschosse und maximaler Gebäudehöhe in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.6.1 Tiefgaragen können ausnahmsweise auch unterhalb öffentlicher Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugelassen werden.

1.6.2 Anlagen zum Sammeln von Abfällen bis zur Entsorgung (Flächen für die Abfallbeseitigung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

1.7.1 Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von bis zu 1,00 m von der Straßenverkehrsfläche zu dulden.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Tiefgaragen können ausnahmsweise auch unterhalb öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ zugelassen werden.

1.7.2 Anlagen zum Sammeln von Abfällen bis zur Entsorgung (Flächen für die Abfallbeseitigung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

1.7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Umgrenzung „Flächen für die Wasserwirtschaft“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

1.7.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bauliche Anlagen entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. befestigte Wege oder Plätze, Kunstwerke, Spielgeräte u.a.) bis zu einem Flächenanteil von maximal 50 % zulässig.

1.7.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bauliche Anlagen entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. befestigte Wege oder Plätze, Kunstwerke u.a.) bis zu einem Flächenanteil von maximal 25 % zulässig.

1.7.6 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Umgrenzung „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind heimische standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen.

1.9 Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten und in dem als Anlage dem Bebauungsplan beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner erläuterten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden sind zu beachten.

Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) sind im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) nach den Bestimmungen der zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig anzuwendenden DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten. Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktion) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.).

Im Baugenehmigungsverfahren kann bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden. (Beispielsweise kann an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht werden.)

Hinweise zur Lüftung

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für

Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthalts-räume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

DIN 4109-1:1989-11: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ($R'_{w,ges}$ = erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils)

2. Bauordnungsrechtlich / gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW))

2.1 Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Vollgeschosse in den Bauflächen WA-1 und WA-2

2.1.1.1 Ein ausgebautes Dachgeschoss ist unter Einhaltung der Vorgaben nach 2.1.2 als zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

2.1.1.2 Die Geschosshöhen (von Rohfußboden bis zum Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) der Vollgeschosse dürfen maximal 3,50 m betragen.

2.1.2 Bezugsgrößen der Höhen baulicher Anlagen

2.1.2.1 Der Bezugspunkt der Gebäude- und Traufhöhen ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe/ Sockelhöhe (SH).

2.1.2.2 Die Sockelhöhe (SH) darf im Mittel um max. 0,10 m über der Straßenoberkante liegen.

2.1.2.3 Als Straßenoberkante ist die Oberfläche der Fahrbahn heranzuziehen, die von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist. Ist das Grundstück von mehr als einer Seite erschlossen, so ist die Seite der (im zeichnerischen Teil) festgesetzten Vorgartenfläche maßgebend. Sind auch auf mehrere Seiten oder auf keiner Seite Vorgartenflächen festgesetzt, so ist die Seite der Zufahrt maßgebend.

2.1.2.4 Die maximal zulässige Sockelhöhe ist im zeichnerischen Teil (SH) festgesetzt.

2.1.2.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen bemessen sich von der SH zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Wandaußenhaut.

2.1.2.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen bemessen sich bei geneigten Dächern von der SH bis zum höchsten Punkt des Daches (First) und bei Flachdächern bis zur Höhe der Attika über dem obersten Geschoss.

2.1.2.7 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Kamine, Antennen) mit einer Gesamtfläche von weniger als 3 % der Grundfläche des Gebäudes um bis zu 3 m überschritten werden.

2.2 Dächer und Dachaufbauten

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1

2.2.1.1 Es sind nur Mansard - und Walmdächer zulässig.

2.2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 45° und darf höchsten 70° betragen.

2.2.1.3 Gauben sind auf maximal 3/4 der Fassadenlänge zulässig (Bei der Berechnung der Traufhöhe bleiben Gauben mit einer Breite von über 1/2 der Fassadenlänge unberücksichtigt).

2.2.1.4 Zwerchhäuser und Dacheinschnitte für Dachterrassen sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.

2.2.1.5 Auf der Teilfläche des WA-1, auf der vier Vollgeschosse verbindlich festgesetzt sind, sind abweichend von den Festsetzungen 2.2.1.1 bis 2.2.1.4 nur Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind als Ausnahme zulässig, wenn die Dachflächen nicht über die Attika hinausragen.

2.2.1.6 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA-2

2.2.2.1 Es sind nur Mansard- und Satteldächer zulässig.

2.2.2.2 Die Dachneigung muss mindestens 45° und darf höchsten 70° betragen.

2.2.2.3 Dacheinschnitte für Dachterrassen sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.

2.2.2.4 Sofern eine traufseitige Bebauung gewählt wird, sind straßenseitig mindestens 1/3 der Dachfläche mit Gauben oder Zwerchhäusern auszubilden.

2.2.2.5 Auf den Teilflächen des WA-2, auf der drei Vollgeschosse verbindlich festgesetzt sind, sind abweichend von den Festsetzungen 2.2.2.1 bis 2.2.2.4 nur Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind als Ausnahme zulässig, wenn die Dachflächen nicht über die Attika hinaus ragen.

2.2.2.6 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA-3, Urbane Gebiete MU-3 und MU-4

2.2.3.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind als Ausnahme zulässig, wenn die Dachflächen nicht über die Attika hinausragen.

2.2.3.2 Straßenseitig ist eine durchgehende Gebäudeattika auszubilden. Bei notwendiger Bewehrung für eine Dachterrasse ist die Gebäudeattika entsprechend hoch auszubilden. Auf der Attika aufgesetzte Geländer oder andere Brüstungen sind nicht zulässig.

2.2.3.3 Dachterrassen sind nur auf dem Dach des zweiten Vollgeschoss zulässig.

2.2.3.4 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.2.4 Allgemeine Wohngebiete WA-4 bis WA-5

2.2.4.1 Für die in der Planzeichnung mit „+D“ gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

2.2.4.1.1 Es sind nur Mansard- und Walmdächer zulässig.

2.2.4.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 45° und darf höchsten 70° betragen.

2.2.4.1.3 Dacheinschnitte für Dachterrassen sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.

2.2.4.1.4 Sofern eine traufseitige Bebauung gewählt wird, sind straßenseitig mindestens 1/3 der Dachfläche mit Gauben oder Zwerchhäusern auszubilden.

2.2.4.1.5 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.2.4.2 Für die in der Planzeichnung mit „+StG“ gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

2.2.4.2.1 Es sind nur Flachdächer mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zulässig.

2.2.4.2.2 Staffelgeschosse dürfen nur von der straßenabgewandten Seite zurückspringen. Der Rücksprung muss mindestens 3,00 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss betragen.

2.2.4.2.3 Straßenseitig ist eine durchgehende Gebäudeattika auszubilden. Bei notwendiger Bewehrung für eine Dachterrasse ist die Gebäudeattika entsprechend hoch auszubilden. Auf der Attika aufgesetzte Geländer oder andere Brüstungen sind nicht zulässig.

2.2.4.2.4 Dachterrassen sind auf dem obersten errichteten Geschoss (Staffel-/ Vollgeschoss) nicht zulässig.

2.2.4.2.5 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.3 Dachdeckungen

2.3.1 Dachdeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

2.3.2 Bei Mansard-, Sattel- und Walmdächer sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun bis Anthrazit zulässig, die jedoch nicht glasiert oder glänzend sein dürfen.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Einfriedungen als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Lebende sowie blickoffene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

2.4.2 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1“ bis „WA-5“ (mit Ausnahme der Vorgartenflächen) sind (nicht lebende) Einfriedungen (Mauern, Zäune) bis maximal 1,40 m Höhe zulässig. Lebende Einfriedungen sind bis maximal 2,00 m zulässig.

2.5 Stützmauern

2.5.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (bis max. 1,00 m) zulässig. Die Höhe der oberhalb liegenden Stützmauer bestimmt dabei, wie weit sie von der Vorderkante der darunterliegenden Stützmauer abzurücken ist. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen (Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen).

2.6 Außenantennen

2.6.1 Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

2.7 Werbeanlagen

2.7.1 Im gesamten Plangebiet sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

– beleuchtete Werbeanlagen (außer im MU-Gebiet),
– Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
– Booster (Lichtwerbung am Himmel),
– Werbeanlagen auf oder über dem Dach,
– Werbeanlage mit Blendwirkung in Richtung der K 37n

2.7.2 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1“ bis „WA-3“ gilt zudem folgendes:

2.7.2.1 Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig.

2.7.2.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudefassade des Erdgeschosses angebracht werden.

2.7.3 Auf den Bauflächen „WA-4“, „WA-4a“, „WA-5“ gilt zudem folgendes:

2.7.3.1 Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 5,00 m² zulässig.

2.7.3.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudefassade des Erdgeschosses angebracht werden.

2.7.4 Auf den Bauflächen „MU-1“ bis „MU-6“ gilt zudem folgendes:

2.7.4.1 Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 25,00 m² zulässig.

2.7.4.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen nur innerhalb des Baufensters errichtet werden und dürfen eine Höhe von 4,00 m, Fahnenmasten von 6,00 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten (diese Werbeflächen sind unter den in 2.7.4.1 geregelten Flächenangaben einzurechnen).

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

3. Hinweise

3.1 Hinweise zu Meldepflicht von archäologische Funden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist rechtzeitig über den Beginn der Erd- und Bauarbeiten zu informieren, um diese fachlich/ archäologisch begleiten zu können.

3.2 Hinweise zum Bodenschutz

Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

3.3 Gebäude mit über 30 m Höhe

Bei Gebäuden mit mehr als 30 m Höhe sind die Genehmigungsunterlagen vor Erteilung der Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn zur Prüfung vorzulegen. Werden Kräne für eine Bauvorhaben benötigt, die eine Höhe von 30 m überschreiten, ist dies separat unter Lufabw1d@bundeswehr.org oder telefonisch über Tel. 02203/908-3625 anzuzeigen.

3.4 Kampfmitteluntersuchungen

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular ‚Antrag auf Kampfmitteluntersuchung' auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes um eine Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu kann ebenfalls das Formular ‚Antrag auf Kampfmitteluntersuchung' verwendet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Dazu ist auf unserer Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienst das ‚Merkblatt für Baugrundeingriffe' zu beachten. Weitere Informationen befinden sich auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

3.5 Bauzeitenbeginn, Baustelleneinrichtung, Baufeldräumung

Die erstmalige Einrichtung von Baustellen einschließlich der Beseitigung der Vegetation und Vegetationsschicht auf den jeweils betroffenen Baufeldflächen darf aus Gründen des Arten- und Naturschutzes nur in den Monaten von Oktober bis Februar erfolgen.

3.6 Arbeiten und Maßnahmen im Bereich von Leitungen der Westnetz GmbH

Bei Nutzungsänderungen von Flächen mit Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH, wie z. B. Entwidmung von öffentlichen Grundstücksflächen, sind bei einem Verkauf vereinbarungsgemäß dingliche Sicherungen der Leitungstrassen und Anlagestandorte erforderlich. Bei der Planung von Bepflanzungszonen ist darauf zu achten, dass Versorgungsleitungstrassen der Westnetz GmbH frei von Baum und Strauchwerk bleiben. Bei nicht auszuschließenden Näherungen von Bepflanzungen an Versorgungsleitungen bittet die der Westnetz GmbH, die DVGW Richtlinie GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind notwendig werdende Schutzmaßnahmen mit der der Westnetz GmbH abzustimmen.

3.7 Anpassungsvorkehrungen an veränderten Grundwasserstand und gegen Staunässe

Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlenbergbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen. Einen Sonderfall stellt die Erftaue zwischen Kerpen und Bedburg dar. Aufgrund der intensiven Nutzung dieses Gebietes liegt ein planungspolitischer Konsens darüber vor, die ursprünglichen Grundwasserverhältnisse nicht mehr zuzulassen. Es ist vorgesehen, dass der Erftverband zukünftig durch Grundwasserhaltungsmaßnahmen den Grundwasserwiederanstieg auf ein für die normale Bebauung (Wohnhaus mit normaler Gründungstiefe für ein Kellergeschoss) verträgliches Niveau begrenzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden diese Maßnahmen frühestens gegen Ende dieses Jahrhunderts erforderlich werden, so dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen vorliegen. Unabhängig von den zukünftigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen empfehlen wir, von natürlichen Grundwasserflurabständen auszugehen und geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“, und hier insbesondere die Blätter 4 bis 6 „Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit“, „Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser“ und „Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser“ vorzusehen. In dem Bebauungsplan beigefügten Geotechnischen Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure sind auf Seite 46 und 47 dazu weitere Informationen, Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

3.8 Bauwerksgründung und Sicherheitsmaßnahmen gegen Methangas

Zur Ermittlung der Tragfähigkeiten im Rahmen der erforderlichen Hauptuntersuchung des Baugrundes nach Eurocode 7 werden Drucksondierungen nach DIN EN ISO 22476-1 empfohlen. Für die erforderlichen Bohrungen auf DIN EN 1997-2, Anhang B.3 verwiesen. Die dort angegebenen Bohrtiefen sind normativ. Wegen möglicher Auswirkungen des Glescher Sprungs, der den westlichen Teil des Plangebietes von Nordnordwest nach Südsüdost quert, wird eine Kontaktaufnahme zur RWE Power AG empfohlen.

Als Anlage zum Bebauungsplan liegt ein Geotechnischer Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure vor, der bei der Verwaltung eingesehen und angefordert werden kann. Auf den Seiten 39 bis 49 sind Hinweise zur Erschließung und Bebauung aufgeführt, die zu beachten sind. Dazu gehören insbesondere Abdichtungen gegen Feuchtigkeit und Methan (Seiten 46-48) sowie Arbeitsschutz bei Methangas (Seite 49).

3.9 Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten' zu berücksichtigen ist. Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 2 mit geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen. (DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 ‚Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte'. Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149 2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

3.10 Werbeanlagen im Bereich der Kreisstraße K 37 n

Im Baugenehmigungsverfahren für die geplante Bebauung und für die Errichtung von Werbeanlagen entlang der K 37 n ist das Amt für Straßenbau und Verkehr des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.