Bedburg-Kirchtroisdorf

Bebauungsplan Nr. 8 "An der Spring/Im Vogelsang"

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig sind.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets darf die Firsthöhe (FH) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten.

1.3 Garagen und Carports

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der Garagen und Carports erschlossen werden, müssen diese einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune zur Grundstückseinfriedung.

1.5 Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise (o) zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet je Einfamilienhausgrundstück mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum aus Arten und Pflanzqualitäten der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist:

Pflanzenauswahlliste Laubbäume: *Hochstamm, 3 - 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm*

Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Corylus colurna (Baumhasel), Prunus mahaleb (Weichselkirsche), Fraxinus ornus (Blumenesche), Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)

Pflanzenauswahlliste Obstbäume: *Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung*

Kirschen (Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Schneiders Späte Knorpelkirsche), Birnen (Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Clapps Liebling, Williams Christ), Äpfel (Roter Berlepsch, James Grieve, Cox Orange, Geheimrat Oldenburg, Kaiser Wilhelm)

Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie 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.

1.7 Anschluss des Baugebiets an die öffentlichen Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Keller sind zulässig, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R´w.ges. mindestens 30 dB betragen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche (LPB) II - IV - müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der geplanten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

2.1 Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad bis höchstens 40 Grad zulässig.

Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von 1/3 der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 2/3 der jeweiligen Traufläng nicht überschreiten.

2.2 Grundstückseinfriedung

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig.

Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück hauptsächlich erschlossen wird, eine Höhe von 1,00 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

2.3 Abfallsammelbehälter und -plätze

Stellplätze für Abfallsammelbehälter sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

3 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Ein Teilbereich des Plangebiets ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. In diesem Teilbereich befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Es wird empfohlen, die Tragfähigkeit des Bodens durch einen Sachverständigen für Geotechnik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten/Baumaßnahmen untersuchen zu lassen.

Ggf. sind Maßnahmen erforderlich, die die Tragfähigkeit des Bodens verbessern und die Standsicherheit baulicher Anlagen und Gebäude gewährleisten. Dies kann z. B. mit einem erhöhten Gründungsaufwand verbunden sein.

Neben den Bestimmungen der Landesbauordnung (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW) sind insbesondere folgende Bauvorschriften zu beachten:

- DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau"
- DIN 18195-1 „Bauwerksabdichtungen - Teil 1" und DIN 18195-2 „Bauwerksabdichtungen - Teil 2", sowie
- DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke".

4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Sichtfelder

Die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder sind - vorbehaltlich einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers der K 37 - von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,60 m über Grund freizuhalten.

4.2 Geschützter Landschaftsbestandteil

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig innerhalb des seit dem 7. Juli 1998 rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe". Das Plangebiet ist darin als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4-25) dargestellt.

5 Hinweise

5.1 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen belastet.

Gegenüber den Straßenbaulastträgern können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästi- gungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden.

Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für passive Schallschutzmaß- nahmen an Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außen- bauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäude- teilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Baugrund- und versickerungstechnische Untersuchungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, Erläuterungsbericht vom 30.06.2017) haben ergeben, dass die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im untersuchten Grundstücksbereich grundsätzlich zulassen:

Versickerungsfähige Bodenschichten sind demnach ab der Prüftiefe von 5,00 m, in Teilbereichen ab 8,00 m, anzutreffen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen kann unterhalb der Prüftiefe von einem mittleren kf-Wert von 2,0 x 10-5 m/s ausgegangen werden (kf-Wert = Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt).

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Bei Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist auf die Einhaltung ausreichender Sicherheitsabstände zu unterkellerten Gebäuden (i. d. R. mindestens 6,00 m) sowie zu Fremdgrundstücken (i. d. R. mindestens 2,00 m) zu achten.

Neben der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund stellen auch die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recyclingprodukten erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar.

Sofern Zisternen zur Regenwasserspeicherung und Nutzung vorgesehen werden, sind diese mit einem Überlauf auszurüsten. Mündet der Überlauf in eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück, handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

Die Inbetriebnahme oder Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist mit Verweis auf § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Erft-Kreises anzuzeigen.

5.3 Baugrund und Abfallwirtschaft

Es wird empfohlen, für jedes geplante Bauwerk ein standortbezogenes Baugrundgutachten anfertigen und freigelegte Ausbhubsohlen fachgutachterlich abnehmen zu lassen.

5.4 Bergbau und Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Bei natürlicher, vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation, bestanden flurnahe Grundwasserstände im Plangebiet. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Für Bauwerke im Plangebiet sind geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen", unter besonderer Berücksichtigung der Blätter 4 - 6 „Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit", Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser" und „Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser", vorzusehen.

5.5 Erdbeben

Die Erdbebengefährdung wird 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.

Die Gemarkung Pütz der Stadt Bedburg ist demnach der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen werden und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

5.6 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampf]mitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Köln" der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

5.7 Bodendenkmäler

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodenfunde, Befunde oder Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich der Stadt Bedburg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel.: 02425 / 90 39 - 0, Fax.: 02425 / 90 39 - 19 anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.8 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

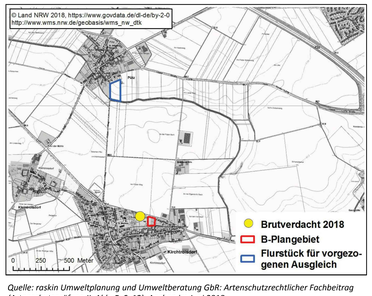
- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Die Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) vom 15. April 1969, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Februar 2014 (GV. NRW. S. 104) sind zu beachten. Die DVGW Richtlinie GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu berücksichtigen, ggf. notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind mit betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

5.9 Artenschutz

Auf Grundstücksflächen unmittelbar nordwestlich des Plangebiets (Gemarkung Pütz, Flur 26, Flurstück Nr. 57) ist ein Vorkommen des artenschutzrechtlich geschützten Steinkauzes anzunehmen und das Plangebiet selbst dient u. U. teilweise als dessen Nahrungshabitat.

Fläche der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets:



Quelle: raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung II, Abb. 5, S. 12), Aachen im Juni 2018

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten wie z. B. Rodungen, nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer Umweltbaubegleitung. Die Baufeldräumung kann in den Monaten ab August bis Februar erfolgen, sollte aber vorzugsweise in den Wintermonaten ab Dezember bis Februar vorgenommen werden.

Im Falle erhöhter Lärmemissionen während der Bauphase sollen zur Abschirmung des nordwestlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücks (Gemarkung Pütz, Flur 26, Flurstück Nr. 57) bzw. zum Schutz des dort ggf. vorkommenden, lärmempfindlichen Steinkauzes - analog zu der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in Wohngebieten - Maßnahmen zur Geräuschminderung ergriffen werden (z.B. durch mobile Lärmschutzwände).

5.10 Durchführung von Pflanzmaßnahmen

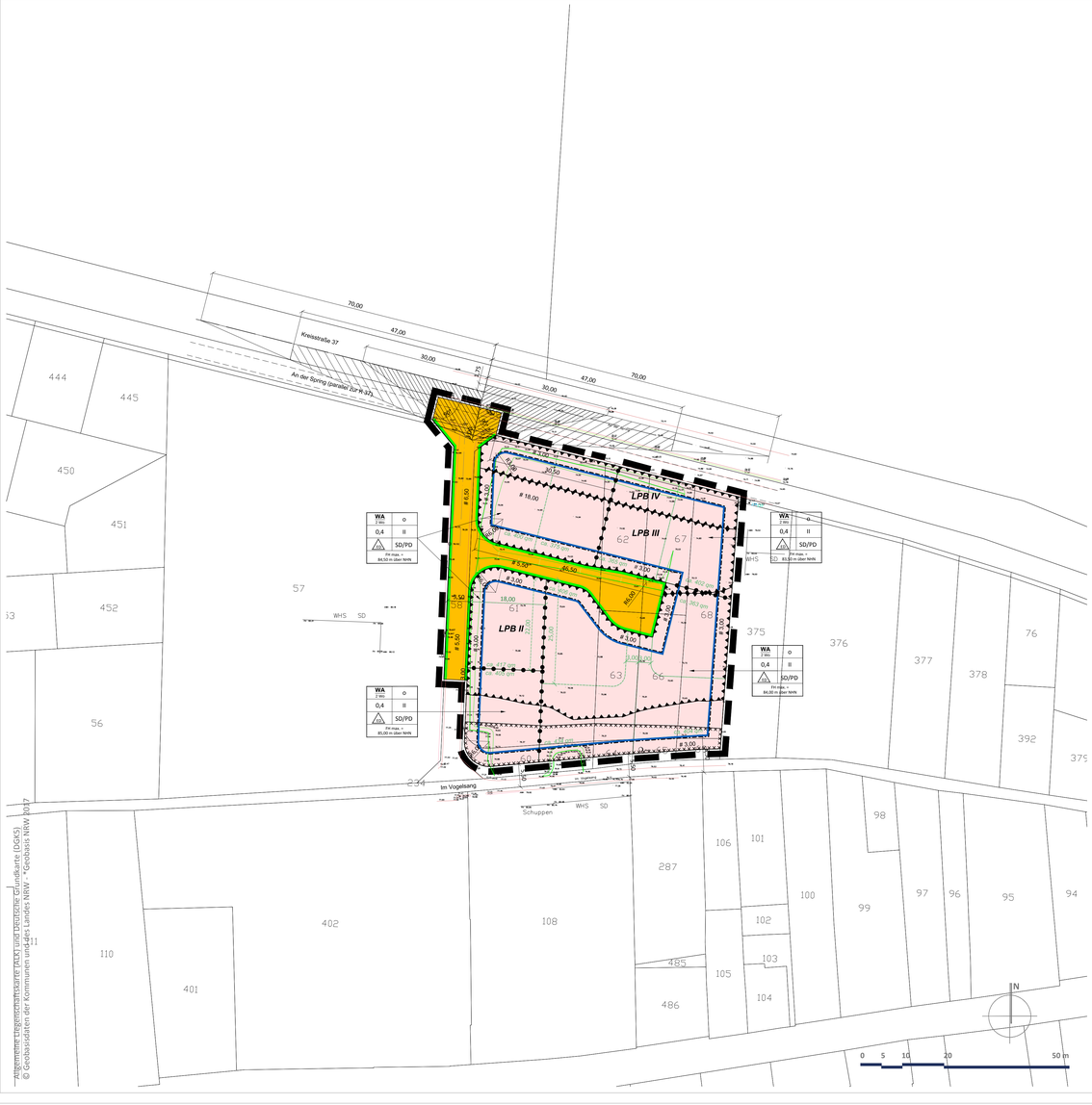
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss von Hochbaumaßnahmen vorzunehmen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten aus den entsprechenden, festgesetzten Pflanzenauswahllisten zu ersetzen. Im Bereich von Straßeneinmündungen, Grundstücks ein- und ausfahrten sowie bei Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist auf die Freihaltung notwendiger Sichtfelder zu achten.

5.11 Geländeangleichung

Unterschiede im Geländehöhenniveau zwischen (einzelnen) Privatgrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücke untereinander sind durch entsprechende Anschüttung anzugleichen.

5.12 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können beim Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung - der Stadt Bedburg, Rathaus 1 in 50181 Bedburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. DIN-Vorschriften, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA 2 Wo — Allgemeines Wohngebiet Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. = z. B.: 83,50 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (FH = Firsthöhe) in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN)

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

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (§ BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- SD/PD 20° - 40° — Zulässige Dachformen und -neigungen: Satteldach (SD)/Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis höchstens 40°

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Freizuhaltendes Sichtfeld (Haltesicht)
- Freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrsicht)

Kennzeichnung
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (humose Böden)
- LPB V / LPB IV — Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) - LPB:
- z. B. LPB V — *Zur Bestimmung der Maßnahmen in den unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (LPB) siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan*

Sonstige Darstellungen
(keine Festsetzungen)

- ca. 400 qm — Parzellierungsvorschlag mit Angabe der möglichen Grundstücksgröße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW. S. 666 - SGV NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bedburg, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg, den .....

.....
Bürgermeisterin*in

Erste öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

Dieser Plan ist mit Begründung, einschließlich der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB in der Zeit vom 22.12.2017 öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum ..... gebeten.

Bedburg, den .....

.....
Bürgermeister*in

Zweite öffentliche Auslegung
Dieser Plan ist nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom ..... mit Begründung, einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... erneut öffentlich ausgelegt worden. Die erneute öffentliche Auslegung ist am ..... im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum ....., gebeten.

Bedburg, den .....

.....
Bürgermeister*in

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bedburg hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches in seiner Sitzung am

..... als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Bedburg hat in der Sitzung die während des Verfahrens vorgetragenen Anregungen zuvor geprüft und abgewogen.
Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Bedburg, den .....

.....
Bürgermeister*in

Ausfertigung der Satzung
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bedburg, den .....

.....
Bürgermeister*in

Inkrafttreten
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltend- machung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (44 BauGB) hingewiesen worden.

Dieser Bebauungsplan ist am ..... als Satzung in Kraft getreten.

Bedburg, den .....

.....
Bürgermeister*in

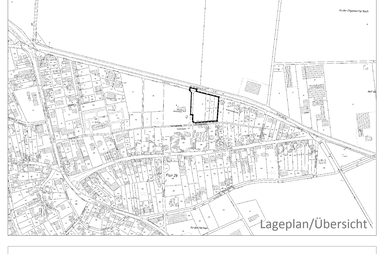
Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes sind

- eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Bedburg, den .....

.....
Bürgermeister*in



Stadt Bedburg

Bedburg Kirchtroisdorf
Bebauungsplan Nr. 8 "An der Spring/Im Vogelsang"
Satzung

Gemarkung: Pütz
Flur: 26

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

17.09.2018