



Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 4 / Kirchtroisdorf, 1. Änderung – „Kindergarten Montessori“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 27. Mai 2019

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW	5
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	5
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	5
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	5

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1. i.V.m. Nr. 5 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone über die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß §19 BauNVO, die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen, überbaubaren Grundstücksflächen für Zwecke von Garagen, Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 ist zulässig. Eine Überschreitung der GRZ von 0,6 ist ausnahmsweise bis zu einer GRZ von höchstens 0,7 zulässig, wenn für den über eine GRZ von 0,6 hinausgehenden Versiegelungsanteil wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

1.2.2 Zulässige Geschossfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschosß geltenden Geschosses, darf nicht höher als 0,5 m über Oberkante angrenzender Verkehrsflächen liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der hauseingangsseitigen Fassade.

In Einzelfällen sind Ausnahmen von den zwei vorgenannten Regelungen von 0,75 m zulässig, wenn

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

Im Baugebiet wird die größte zulässige Firsthöhe über dem Fußboden des untersten als Vollgeschoss geltenden Geschosses in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:

- bei einem Vollgeschoss: 9,0 m.

Bei einer Firstlinie höhenversetzter Sattel- und Pultdächer gilt dies für den First der höher gelegenen Dachfläche.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Kindertagesstätte selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern gestalterische Festsetzungen nicht entgegenstehen. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 63 BauO NRW auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 BauO NRW und genehmigungsfreie Anlagen nach § 66 BauO NRW.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten.
5. Die Versorgungsleitungstrassen müssen frei von Baum und Strauchwerk bleiben.
6. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
7. Die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“, insbesondere die Blätter 4-6 „Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit“ und „Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser“, ist zu berücksichtigen.
8. Historische Aufnahmen weisen auf vermehrte Bodenkampfhändlungen in der Gegend von Bedburg hin. Es wird daher die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Aufschüttungen sind auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
9. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, einschließlich der Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit des Bodens aus tiefgründigem Lößlehm objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
10. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

11. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden bzw. sollten nur von kettengetriebenen Fahrzeugen befahren werden (Bodenverdichtung und Strukturzerstörung vermeiden).
12. Bedburg ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Es sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzone und geologische Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt wird.

Diese Textfestsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4/ Kirchtroisdorf, 1.Änderung– „Kindergarten Montessori“.

Bedburg, den _____

(Siegel)

Bürgermeister