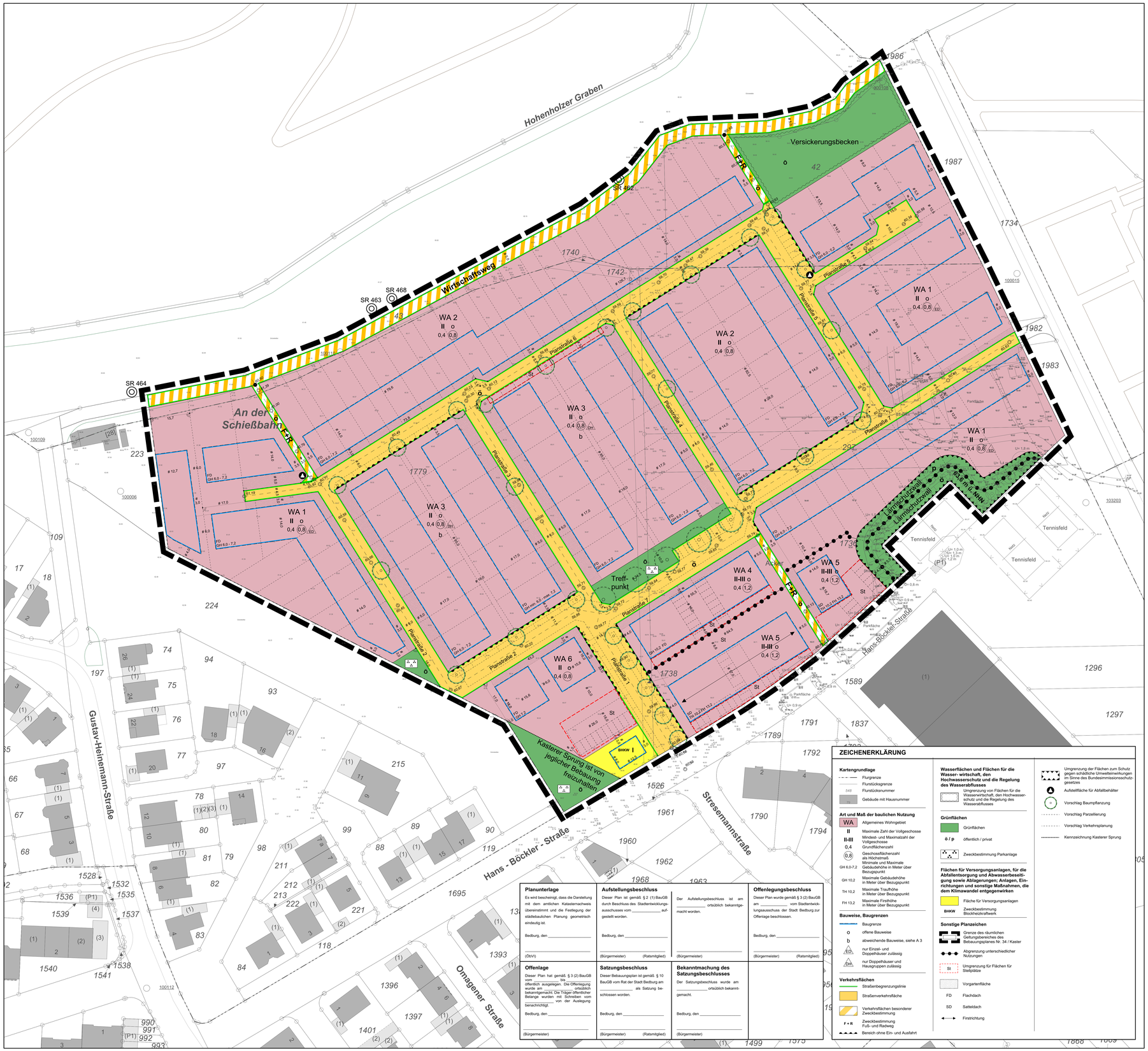


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete WA, - WA$_6$ (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WA 1 bis WA 6 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
Nr. 5 - Tankstellen
ausgeschlossen.

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

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb der WA 1 bis WA 3 durch Festsetzungen der minimalen und maximalen zulässigen Gebäudehöhe, innerhalb der WA 4 und WA 6 durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen und innerhalb des WA 5 durch Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

2.1.2 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist diejenige Höhe der Straßenverkehrsfläche, die jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite anhand der linearen Verlängerung der vorgegebenen Höhenpunkte durch Interpolation zu ermitteln ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung (Zufahrt) des Grundstücks erfolgt. Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht aber für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2.2 Gebäudehöhe

2.2.1 Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich vom Bezugspunkt zum obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandeindeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile.

2.2.2 Die Mindestgebäudehöhe gilt für Gebäudeteile, die mindestens 60 % der Gebäudegrundfläche umfassen.

2.2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen innerhalb des, nordwestlich der Planstraße 6 festgesetzten, WA 2 bei Hausgruppen und im WA 6 um 3,00 m durch Staffelgeschosse überschritten werden, sofern die straßenzugewandte Außenfassade des Staffelgeschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,00 m zurücktritt.

2.2.4 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken und dürfen eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) bemisst sich vom Bezugspunkt zur Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.4 Firsthöhe

2.4.1 Die Firsthöhe (FH) bemisst sich vom Bezugspunkt zur Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen.

2.4.2 Die maximalen Firsthöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
3.1 Innerhalb des WA 3 ist zusätzlich zu der Bauweise ‚Doppelhäuser / Hausgruppen' eine abweichende Bauweise zulässig.

3.2 In der abweichenden Bauweise darf eine maximal 16,50 m lange Brandwand als Grenzwand errichtet werden, ohne dass an die Wand angebaut oder in gleicher Länge angebaut werden darf.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

4.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um max. 2,00 m überschritten werden - nicht jedoch in den Bereich der Vorgartenflächen hinein. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um 2,00 m auf maximal 50 % der Gebäudelänge überschritten werden - nicht jedoch in den Bereich der Vorgartenflächen hinein. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4.3 In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

4.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Vorgartenflächen, Nebenanlagen mit einer Größe von maximal 30 m² zulässig.

4.5 Der Bereich zwischen gekennzeichnetem Verlauf des Kasterer Sprungs und der Plangebietsgrenze ist von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO freizuhalten.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf maximal zwei Wohneinheiten und im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 auf maximal drei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6.1 Innerhalb der WA 1 bis WA 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen und mit Ausnahme von Garagen und Carports in den Vorgartenflächen und den mit ‚St' gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 Innerhalb der WA 4 bis WA 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den Vorgartenflächen und den mit ‚St' gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.3 Innerhalb der WA 1 und WA 2 dürfen Garagen bis maximal 2,00 m Baugrenzen überschreiten - nicht jedoch in den Bereich der Vorgartenflächen hinein.

6.4 Stellplätze, Garagen und Carports, die seitlich an öffentliche Grünflächen oder öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze, die innerhalb einer der mit ‚St' gekennzeichneten Flächen hergestellt werden.

6.5 Vor Garagen oder Carports ist auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt herzustellen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Bereich angrenzender Gärten, der Freiräume und der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss ist ein Lärmschutzwall nördlich des Tennisplatzes in Höhe von 3,00 m über Gelände zu realisieren.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 25 Einzelbäume, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Innerhalb eines Straßenabschnittes sind Bäume einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

8.2 Öffentliche Grünfläche ‚Treffpunkt'
Auf der zentralen öffentlichen Grünfläche sind drei Einzelbäume, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die Grünfläche ist intensiv zu begrünen.

8.3 Private Grünfläche ‚Lärmschutzwall'
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Lärmschutzwall' ist pro Grundstück auf 20 % der jeweiligen Grünfläche mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Durch die Anpflanzung darf die Stabilität des Walls nicht beeinträchtigt werden. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

8.4 Öffentliche Grünfläche ‚Lärmschutzwall'
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Lärmschutzwall' ist zu 30 % mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Die unbepflanzten Flächen des Walles bleiben der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren überlassen. Es ist eine entsprechende Einsaat mit einer Gräser / Wildkräutermischung vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

8.5 Öffentliche Grünfläche ‚Kasterer Sprung'
Die im Bereich des Kasterer Sprungs gelegene öffentliche Grünfläche ist zu 50 % mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Zusätzlich sind drei Einzelbäume, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die unbepflanzten Flächen bleiben der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren überlassen. Es ist eine entsprechende Einsaat mit einer Gräser / Wildkräutermischung vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

8.6 Pflege und Erhalt der Anpflanzungen
Alle Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume oder sonstige Pflanzen sind zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Vorgartenflächen

9.1.1 Die als Vorgartenfläche festgesetzten Bereiche sind mindestens zu 50 % mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Pflanzen anzulegen und zu begrünen. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

9.1.2 Bei Gebäuden, die beidseitig auf der Grenze stehen, sind mindestens 35 % der Vorgartenfläche zu begrünen.

9.2 Öffentliche Grünfläche ‚Versickerungsbecken'
Innerhalb der als Versickerungsbecken gekennzeichneten Fläche ist eine Anlage für die Regenwasserversickerung vorzusehen. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche die notwendigen technischen Anlagen zulässig. Die Randbereiche sind mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen in einer Größe von 300 m² gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein notwendiger Unterhaltungsweg ist in wassergebundener Decke auszuführen. Nicht bepflanzte Flächenanteile sind als Extensivwiese anzulegen.

9.3 Dachbegrünung
Flachdächer der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlage, Solaranlage, etc.) oder durch Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9.4 Metalldachabdeckungen
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.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH § 89 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 BauGB

1. Stellung baulicher Anlagen

Die im WA 5 festgesetzten Stellungen baulicher Anlagen entsprechen den Firstrichtungen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2. Baukörpergestaltung und Fassadengliederung

2.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Gebäudehöhe einzuhalten.

2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

3. Dachgestaltung

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und dem WA 6 sind für Hauptgebäude, Garagen und Carports nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig. Die Gebäudeattika ist dabei durchgehend waagerecht auszuprägen, sodass die Dachneigung eines geneigten Daches an der Fassade (allseitig) nicht in Erscheinung tritt.

3.2 Im WA 5 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig.

3.3 Bei Satteldächern sind die Dacheindeckungen in den Farbtönen der RAL-Skala ‚grau' bis ‚schwarz' zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

3.4 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig. Bei geneigten Dächern (WA 5) sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufständerung ist in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

3.5 Dachterrassen sind in allen Allgemeinen Wohngebieten auf dem Dach des obersten Geschosses ausgeschlossen.

4. Dachaufbauten

4.1 Die Breite der zu summierenden Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf bei Satteldächern 1/2 der Traufläne nicht überschreiten.

4.2 Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig.

4.3 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

5. Außenantennen
Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang oder Satelitenempfang zulässig. Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Entlang der Vorgartenflächen sind Einfriedungen als Gartensteilsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Blickoffene Einfriedungen in Verbindung mit einer standorttypischen Hecke gemäß Pflanzliste 2 sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

6.2 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, die nicht als Vorgartenfläche gekennzeichnet sind, sind als standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen. In die Hecke kann eine blickoffene Einfriedung, die zur öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche hin nicht sichtbar ist, integriert werden.

7. Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern bis max. 0,60 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).

8. Werbeanlagen
Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig. Die Oberkante darf eine Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe (Teil A 2.1) nicht überschreiten.
Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:
- beleuchtete Werbeanlagen,
- Booster (Lichtverbreitung am Himmel, gerichtete Lichtwerbung),
- Werbeanlagen auf dem Dach und
- selbstständige (freistehende) Werbeanlagen.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bedburg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, 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.

2. Kampfmittelvorkommen
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.

3. Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser wird einem zentralen Versickerungsbecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Geoportal NRW.

5. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Dr. Grämer' im Eigentum der RWE Power AG und über dem auf Braunkohle verliehen Bergwerksfeld ‚Anna 3' im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG.
Das Plangebiet liegt im Bereich der Sicherheitslinie Frimmersdorf und grenzt an die Abbaugrenze Frimmersdorf. Die Bergaufsicht hat bereits geendet.

6. Baugrundverhältnisse
Das Plangebiet liegt im Ausgebiet. Bei der Bauwerksgründung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 ‚Geotechnik' DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der Din 1054 ‚Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die orga- nische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bau- ordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7. Grundwasserverhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel stand nahe der Geländeoberfläche an und ist vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse abgesenkt worden. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlenbergbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand einnehmen.
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 Grundgrundstiefe für ein Kellergeschoss) verträgliches Niveau begrenzt. Diese Maßnahmen werden frühestens gegen Ende dieses Jahrhunderts erforderlich werden. Detaillierten Informationen zu den vorgesehenen Grundwasserhaltungsmaßnahmen können beim Erftverband nachgefragt werden.
Unabhängig von den zukünftigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist von natürlichen Grundwasserflurabständen auszugehen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

8. Kasterer Sprung
Der Bereich des Kasterer Sprungs quert das Plangebiet entsprechend der im Plan gekennzeichneten Linie. Der Bereich zwischen der markierten Linie und der Plangebietsgrenze ist von jeglichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten.

9. Plandarstellung
Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Schadensersatzverzicht
Für das westlich gelegene WA 1 und das nordwestlich gelegene WA 2, deren überbaubare Flächen oder zulässige Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 35,00 Meter vom angrenzenden Waldrand liegen, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht des zukünftigen Grundstückseigentümers bei Schäden durch Sturm, Brand oder Bewirtschaftung regelt, die vom Wald ausgehend entstehen können. Durch die Baulasteintragung wird eine Haftungsverzichts- und Haftungsfreistellungserklärung der zukünftigen Grundstückseigentümer grundbuchrechtlich gesichert.

11. Artenschutz
Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von Tieren sollte die eventuelle Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 Gehölze Lärmschutzwall

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Pflanzliste 2 Hecken

Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Taxus baccata	Europäische Eibe
Cornus mas	Kornelkirsche

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage
- Flurgrenze
- 548 Flurstücksgrenze
- 548 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer

Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- II-III Minimal- und Maximalzahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GH 6,0-7,2 Minimale und Maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
- GH 10,2 Maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
- TH 10,2 Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
- FH 13,2 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- b abweichende Bauweise, siehe A 3
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasser- wirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Grünflächen
- Grünflächen
- ö / p öffentlich / privat
- Zweckbestimmung Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- Fläche für Versorgungsanlagen
- BHKW Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 / Kaster
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- St Umgrenzung für Flächen für Stellplätze
- Vorgartenfläche
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- Firstrichtung
- Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Aufstellfläche für Abfallbehälter
- Vorschlag Baumpflanzung
- Vorschlag Parzellierung
- Vorschlag Verkehrsplanung
- Kennzeichnung Kasterer Sprung

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bedburg, den _____

(ÖbVI)

Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom _____ aufgestellt worden.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Bürgermeister)

Offenlegungsbeschluss
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg zur Offenlage beschlossen.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlage
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am _____ als Satzung beschlossen worden.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister)

Stadt **Bedburg**
Der Bürgermeister

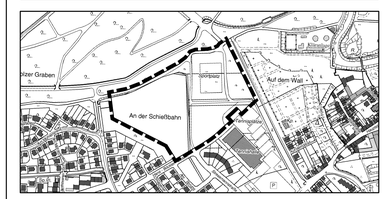
Bebauungsplan Nr. 34 / Kaster, - Ressourcenschutzsiedlung -

Inhalt: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV NRW 2019 S. 666).
Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F.d. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemarkung: Kaster
Flure: 5, 21, 22

Maßstab 1:500

0 5 10 20 40 50 m



Entwurf und Bearbeitung:
Stand 14.10.2019

RAUM PLAN
Architektur Stadt und Umweltplanung
Wildschütz und Schnuis
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen