



Stadt **Bedburg**  
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**Nr. 4 / Kaster 3. Änderung**  
**Bedburg Kaster**  
**Baugebiet 'Sonnenfeld'**  
Textliche Festsetzungen

(Stand: 28.01.2020)

*Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 / Kaster sind neben den zeichnerischen Änderungen die Änderung der textlichen Festsetzungen.*

## **A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

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

1.1 Für das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich der an Gebäude angrenzende Terrassen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und der Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss.

2.2.2 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Gradiente, die jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite anhand der vorgegebenen Höhenpunkte durch Interpolation zu ermitteln ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

- 3.1 Rückwärtige Baugrenzen dürfen durch Terrassen sowie Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit maximal 12 m<sup>2</sup> Größe überschritten werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

- 3.2 In den Vorgartenflächen sind neben den lt. Festsetzung Nr. 5.1 zulässigen Stellplätzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer.

### **4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

### **5. Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

- 5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Pro Wohngebäude darf ein separat anfahrbarer zusätzlicher Stellplatz im Vorgartenbereich realisiert werden.

- 5.2 Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandfläche ist zu bepflanzen.

- 5.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen sind auch Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

### **6. Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen (siehe Festsetzung Nr. 5.3) sind auch Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

### **7. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung ③ mit der Zweckbestimmung Parkanlage

- 7.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 2 Bäume der Pflanzliste 2 und insgesamt 10 Stck. Strauchgehölze in größeren Gruppen insbesondere entlang der angrenzenden WA-Gebiete gemäß Pflanzliste 6 in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Fußwege sind in wassergebundener Decke herzustellen. Nicht anderweitig genutzte Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

- 7.2 Pflege und Erhalt der Anpflanzungen

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

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

- 8.1 Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachdeckungen ist unzulässig.

## **B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 BauO NRW)

### **1. Dachgestaltung**

- 1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45° zulässig.
- 1.2 Die festgesetzten Dachformen gelten jeweils für das Hauptgebäude und nicht für Nebenanlagen und Garagen.
- 1.3 Es sind die Dacheindeckungen in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun‘ bis ‚schwarz‘ oder ‚grau‘ bis ‚schwarz‘ zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.
- 1.4 Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und-höhe einheitlich zu gestalten.
- 1.5 Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 50 % der jeweiligen Traulänge nicht überschreiten.
- 1.6 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufständering ist nicht zulässig.

### **2. Fassadengestaltung**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Fassaden beider Hälften bzw. der Gebäude einer Gruppe in Farbe und Fassadengliederung einheitlich zu gestalten.

### **3. Einfriedungen**

- 3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 7 im Bereich von Vorgärten in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen, bei Grundstücksgrenzen zu seitlich liegenden Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen sind Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
- 3.2 In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.
- 3.3 Flächen zwischen Garagen und deren Zufahrten, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind auf ganzer Länge mit standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 7 zu bepflanzen.

## **C) HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wurde bereits eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen vorgenommen. Darüber hinaus 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.

### **2. Bodendenkmäler**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW, insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NRW, sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **3. Bergbau**

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern ‚Union 43‘ und ‚Dr. Grämer‘. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ‚Union 43‘ ist die RWE Power AG, Eigentümerin des Bergwerksfeldes ‚Dr. Grämer‘ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG.

### **4. Grundwasserabsenkung**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen steigt der Grundwasserstand wieder an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18 195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ und hier insbesondere die Blätter 4-6 ‚Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit‘, ‚Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser‘ und ‚Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser‘ sind zu beachten.

Sowohl durch die Grundwasserabsenkung als auch durch den Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen.

### **5. Niederschlagswasser**

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

## 6. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

## 7. Artenschutz

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

## D) PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 2 – Bäume Grünfläche ③

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus spec. 'Evereste'</i>	Zierapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus sargentii</i>	Scharlachkirsche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm

### Pflanzliste 6 – Gehölze Grünfläche ③

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

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

### Pflanzliste 7 –Heckenpflanzungen

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

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