

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGBO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Ausnahmen können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGBO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximal zulässige First- bzw. Traufhöhe festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Bezugspunkt:
Die Bezugshöhen für 2.1 beziehen sich auf das Höhensystem NN 1993.

Definition Trauf-/First-/ Gebäudehöhe:
Firsthöhe: maßgebend ist die Dachkante (eingedecktes Dach). Bei Flachdächern ist maßgebend die Oberkante des Gebäudes.
Traufhöhe: maßgebend ist der Schnittpunkt der Außenwandaußenflächen mit der Dachoberfläche (Oberkante Dachhaut).

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGBO I.V.M. § 23 BAUNVO

Die in der Planzeichnung mit einer Tiefe von 12,0 m festgesetzten Baugrenzen können auf der den Vorgartenbereichen abgewandten Rückseite der Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 4,0 m überschritten werden, falls keine anderslautenden Festsetzungen dem entgegen stehen. In den Baugebieten mit einer Tiefe von 14,0 m ist diese Überschreitung um max. 2,0 m zulässig.
Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstärkflächen bleiben davon unberührt.

4. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGBO I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGBO

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:
WA 1 / WA 2: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
WA 3 / WA 4: max. 8 Wohnungen je Wohngebäude

6. FESTSETZUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGBO

- (1) Die Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetation sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BmSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG für wildelebende Vogelarten eintritt.
- (2) Sollte es aufgrund einer sukzessiven Flächeninanspruchnahme nicht möglich sein, den in Abs. (1) dargestellten Zeitraum einzuhalten und sind deshalb Eingriffe in den Vorhabenbereich zur Brutzzeit notwendig, kann die Inanspruchnahme von Gehäusen, Vegetation und Boden nur nach einer vorher durchgeführten ökologischen Baubegleitung erfolgen. Diese muss durch eine Kontrolle des Vorhabenbereichs auf aktuell bebrütete Nester durch einen Fachmann sicherstellen, dass es durch die Entnahme oder Beeinträchtigung von Vegetationsstrukturen nicht zur Tötung von Jungtieren oder zur Zerstörung von Eiern und genutzten Nestern kommt. Nur wenn aufgrund der Ergebnisse dieser Kontrollen ausgeschlossen werden kann, dass Individuen im Vorhabenbereich brüten (auch nicht planungsrelevante Arten), kann die Inanspruchnahme von Vegetation und Boden erfolgen.

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGBO (PFLANZGEBOTE)

7.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke innerhalb der Gärten entlang der südwestlichen und der südöstlichen Planbegrenzung

Zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt ist innerhalb der Gärten entlang der südwestlichen und der südöstlichen Planbegrenzung (siehe eingetragene Flächen zum Anpflanzen) eine einreihige freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.
Die Umsetzung erfolgt im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser.

- Artenliste 1:
- Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Kornelkirsche Cornus mas
 - Roter Hartnagel Cornus sanguinea
 - Haselnuss Corylus avellana
 - Weißdorn Crataegus monogyna
 - Pflaflenhütchen Euonymus europaeus (giftig)
 - Liguster Ligustrum vulgare
 - Heckenkirsche Lonicera xylosteum (giftig)
 - Schlehe Prunus spinosa
 - Hunds-Rose Rosa canina
 - Kortweide Salix viminalis
 - Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 - Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 - Schneeball Viburnum opulus (giftig)

Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern: 60-100 cm
Die Pflanzung ist vor Verbleib zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung
Es wird angeregt, weitere Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung zu nutzen, z.B. Reduzierung der versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß, Verwendung von offenflügigem Pflaster bei Wege- und Hofflächen, die Anlage von Einstüdhern, Gründächern, Teichen, Mulden oder Biotopen, Zisternen zur Sammlung / Zwischenspeicherung zur Nutzung u. a. zur Freianlagen- bzw. Gartenbewässerung, zur Reinigung der Hofflächen etc. .

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGBO

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.) einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w,res} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Außenbalkenräumen von Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeteile entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Die DIN 4109 wird mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

B. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGBO

9.1 Dachgestaltung

9.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, außer bei Pultdächern, geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig. Des Weiteren sind örtlich begrenzt zusätzlich Flachdächer 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.

9.1.2 Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dachanschnitte darf zwei Drittel der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit mehr als 1 m² Flächengröße sowie Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.

9.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich sind ausschließlich bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und dahinterliegenden vorderen Baugrenzen (siehe gepunktete Flächen in der Planzeichnung).
An übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als offene Zaunkonstruktionen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche. Andererseits sind Einfriedungen sind mind. 0,75 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken und dauerhaft zur Verkehrsfläche hin abzufädeln.

C. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zu nächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwasseremissionsstelle der RWE Power AG

Im Plangebiet befindet sich die aktive Grundwasseremissionsstelle 82373 der RWE Power AG, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Aktive Grundwasseremissionsstellen sind unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes zu erhalten bzw. während eventueller Baumaßnahmen zu sichern. Die jeweilige Zugänglichkeit für Grundwasserstandsmessungen sowie Entnahmen von Grundwasseranalysen ist zu gewährleisten.

Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Bedburg I“. Der Bereich des Plangebietes ist durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleerdtagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist zu erwarten, dass die bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu bewirken.

Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwasserstandes auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sind zu beachten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleerdtagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Kampfmittelbeseitigung

Es wird beschieden, dass die Karten-Grundlage mit der Darstellung des räumlichen Lagezustandes (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan-Planungsbereich ist entsprechend dem Koordinatensystem ETRS89/UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.
Bedburg, den
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Artenschutz

Eine Beleuchtung von Baustelle und Baumaschinen sowie den späteren Wohnhäusern und Verkehrswegen könnte Auswirkungen auf die Verbreitung nachtaktiver Insekten haben. Dies wiederum kann sich auf das Nahrungsmittelangebot für Fledermäuse auswirken sowie Individuen irritieren. Während der Bauzeit ist deshalb darauf zu achten, dass eine evtl. notwendige Beleuchtung der Baustelle sowie die Strahler von Baumaschinen nicht in den Himmel oder ins weitere Umfeld abstrahlen. Um betriebsbedingte und somit dauerhafte Auswirkungen der Straßenbeleuchtung auf die Umgebung zu vermindern, wird die Verwendung von nicht diffusen Lichtquellen und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampfmercury, LEDs), ggf. auch die Abschirmung weitreichender Lichtquellen (z.B. durch Schutzplanzungen), empfohlen. Zur Lärmreduzierung sind Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik einzusetzen.

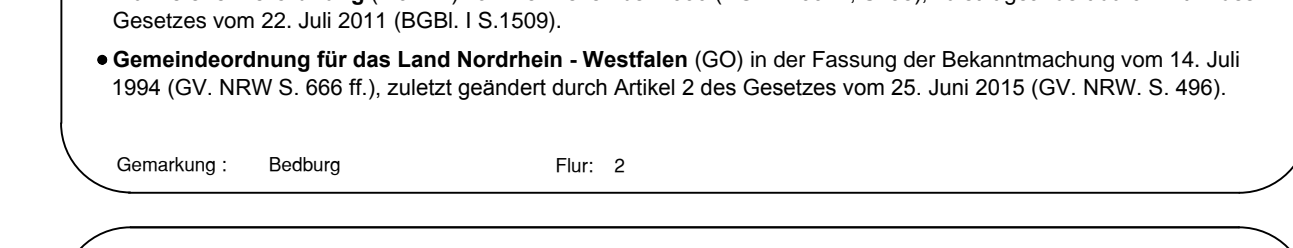
Artenschutz

Es wird angeregt, weitere Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung zu nutzen, z.B. Reduzierung der versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß, Verwendung von offenflügigem Pflaster bei Wege- und Hofflächen, die Anlage von Einstüdhern, Gründächern, Teichen, Mulden oder Biotopen, Zisternen zur Sammlung / Zwischenspeicherung zur Nutzung u. a. zur Freianlagen- bzw. Gartenbewässerung, zur Reinigung der Hofflächen etc. .

Bebauungsplan Nr. 17
5. Änderung "Zwischen den Lindchen"

RECHTSGRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW, S. 496).

Gemarkung : Bedburg Flur: 2



Maßstab 1 : 500

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr.25a BauGB
Ca Geschäftszahl GRZ als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9 (1) Nr.4 BauGB
0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	Zweckbestimmung Ca Carports Ga Garagen
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
III-III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maßes der Baulichen Nutzung
	SD Satteldach
	PD Pultdach
	FD Flachdach
	Sonstige Kennzeichnungen u. Darstellungen
	Lärmpegelbereich III, §9 Abs. 5 BauGB (siehe textf. Festsetzungen Nr.8)
	Grundwasseremissionsstelle
	geplante Straßengradiente
	geplante Straßenerneuerung
	Grundstückseinteilung
	Gebäude
	Garage
	Vorgärten (siehe textf. Festsetzungen Nr.9.3)

FH = 87,0 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
TH = 83,0 m zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

Bodenmarkungspunkt: Das Höhenystem weist vom Normalhöhenbezugssystem NN ab. Es wurde das Höhenystem NN 1993 eingeführt. Alle im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf dieses System.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 23 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

- Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser, öffentlich

Anlagen zum Bebauungsplan:
 - Begründung vom 15.02.2017
 - Umweltbericht vom 11.11.2016

BEARBEITUNG Datum: 15.02.2017
 Planungsgruppe MWM, Auf der Hüls 128, 52068 Aachen, Tel.: 0241-938660

FÜR DIE STADT BEDBURG

Planunterlagen	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung
Es wird beschieden, dass die Karten-Grundlage mit der Darstellung des räumlichen Lagezustandes (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan-Planungsbereich ist entsprechend dem Koordinatensystem ETRS89/UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt. Bedburg, den (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates vom aufgestellt worden. 50181 Bedburg, den (Bürgermeister) (Ratsmitglied) Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekanntgegeben worden. 50181 Bedburg, den (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Dieser Plan wurde gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB am vom Rat der Stadt Bedburg zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen. 50181 Bedburg, den (Bürgermeister) (Ratsmitglied) Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am als Satzung beschlossen worden. 50181 Bedburg, den (Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Offenlegungsbeschluss Dieser Plan wurde gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB am von der Stadt Bedburg zur Offenlegung beschlossen.	Offenlage Dieser Plan hat gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgegeben. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt. 50181 Bedburg, den (Bürgermeister)	
50181 Bedburg, den (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	50181 Bedburg, den (Bürgermeister)	50181 Bedburg, den (Bürgermeister) (Ratsmitglied)