

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 22 / Lipp 1. beschleunigte Änderung –
Bebauung am Lipper Berg
Stadt Bedburg**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (DER INNENENTWICKLUNG) NR. 22 / LIPP, 1. BESCHLEUNIGTE ÄNDERUNG

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Plangebiet festgesetzt:

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

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

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 Anlage, einschließlich der an Gebäude angrenzende Terrassen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

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

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist jeweils die Höhenlage der angrenzenden Erschließung, gemessen in der Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite. Diese Höhe ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan kenntlich gemachten Höhenpunkte (rot markierte Bestandshöhen) eindeutig durch Interpolation ermittelbar. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

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

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN2016.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Rauminhalt von insgesamt maximal 30 cbm zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

- 4.1 Doppelhäuser sowie benachbarte oder aneinander gebaute Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen: es ist eine konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Materials, Form und Farbe auszubilden.
- 4.2 Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 50° zulässig.

Die festgesetzten Dachformen gelten jeweils für das Hauptgebäude und nicht für Nebenanlagen und Garagen.

Es sind die Dacheindeckungen in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun‘ bis ‚schwarz‘ oder ‚grau‘ bis ‚schwarz‘ zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

Gauben sind auf maximal $\frac{3}{4}$ der Fassadenlänge zulässig (Bei der Berechnung der Traufhöhe bleiben Gauben mit einer Breite von über $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge unberücksichtigt).

Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge zulässig.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufständigung ist nicht zulässig.

- 4.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zufahrten zu überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten, die Aufstellfläche vor der Garage bzw. die Garagenzufahrt wird als weiterer Stellplatz anerkannt.

Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagen-, Carportzufahrten müssen mind. 5,0 m betragen.

Stellplatz-, Garagen- und Carportzufahrten sind derart anzulegen, dass Bestandsbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich nicht beeinträchtigt werden.

4.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 2 qm zulässig.

4.5 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Höhe von maximal 0,6 m vorzusehen, bei Grundstücksgrenzen zu seitlich liegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

4.6 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (bis max. 1,00 m) zulässig. Die Höhe der oberhalb liegenden Stützmauern 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).

4.7 Gestaltung der unbebauten Flächen / Vorgärten: Das Anlegen von Schotter-, Split- oder Kiesflächen ist nicht zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW - 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, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den

Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. **Kampfmittel**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

3. **Regelungen zum Artenschutz**

Bei der Planung von Baumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG im Einzelfall zu prüfen und zu beachten, hier zur Bauzeitenregelung:

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes hat die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattzufinden. Ab dem 1. März sind die Rodungen der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis anzuzeigen.

Um für die Haselmaus keine Verbotstatbestände zu tangieren wird für dieses Zeitfenster folgende Einschränkung festgelegt:

Im Oktober ist die Haselmaus gerade noch aktiv, ab Ende Oktober zieht sie sich in ihre Winterquartiere zurück. Aufgrund dessen ist für Oktober eine Rodung der Gehölze (Beseitigung mit Entfernung der Wurzelstöcke) möglich. Wäre eine Haselmaus in diesen Bereichen anzutreffen, hätte sie noch die Möglichkeit in die angrenzenden, gehölzbestandenen Bereiche zu flüchten.

Ab November ist zu erwarten, dass die Haselmaus im Winterschlaf ist. Dann zieht sie sich in ihre Winterquartiere zurück, die sich am Boden, z.B. in Wurzelstöcken befindet. Im Zeitraum von November bis Februar können die Gehölze nur auf den Stock gesetzt werden, die Wurzelstöcke dürfen erst ab Ende April/Anfang Mai entnommen werden. Dann erwacht die Haselmaus aus dem Winterschlaf und hat die Möglichkeit in angrenzende Bereiche zu flüchten.