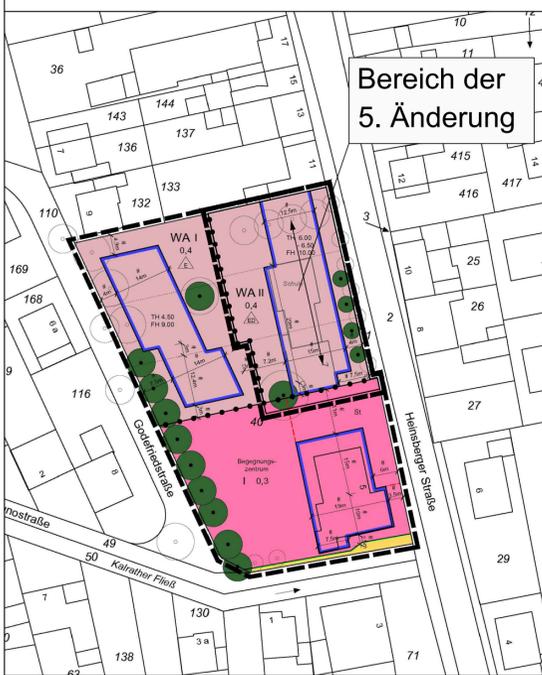
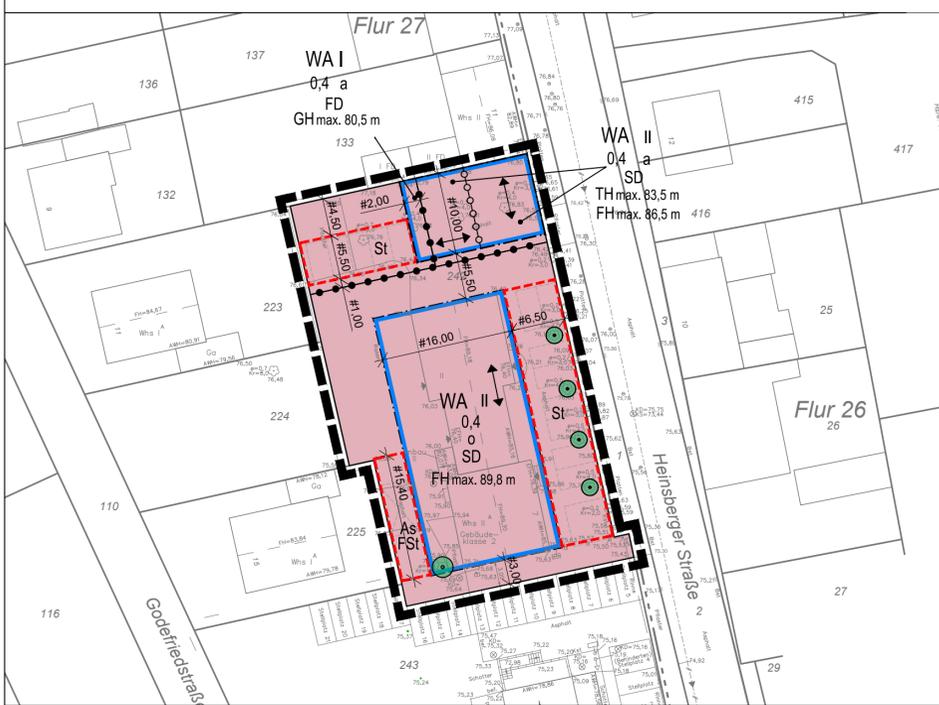


Bebauungsplan Nr. 1 / Kirchtroisdorf -
4. beschleunigte Änderung



Bereich der
5. Änderung

PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16ff BauNVO)
 - Die Höhen baulicher Anlagen werden bestimmt durch Festsetzungen der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe und Gebäudehöhe (GH).
 - Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachfläche.
 - Bei Flachdächern gilt als max. Gebäudehöhe die Attika des obersten Geschosses.
 - Alle genannten Bezugspunkte für Gebäudehöhen sowie die Gebäudehöhen stehen im Bezug zu Normalhöhennull (NHN) und sind im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN2016 angegeben und festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
 - Im Bereich der abweichenden Bauweise muss an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden (*Hinweis: Anbauverpflichtung*). Zu den restlichen Seiten sind die erforderlichen Abstände gem. § 6 BauO NRW einzuhalten.
- Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Garagen, überdachte Stellplätze (Carpots) und Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Übrigen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpots) nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig (St).
 - Stellplatz- und Carportzufahrten sind derart anzulegen, dass Bestandsbäume im Vorgartenbereich nicht beeinträchtigt werden.
 - Flächen für Abfallbehälter sowie Fahrradstellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen mit der Beschriftung (As / FSt) zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum zum Anpflanzen ist ab Stamm min. 2,5 m in alle Richtungen von Versiegelung und baulichen Hindernissen freizuhalten.
- Erhalt von Bäumen / Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind an gleicher Stelle zu ersetzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für Dächer der Hauptanlagen Sattel- und Flachdächer zugelassen. Bei Satteldächern wird eine Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt.
 - Die Breite der zu summierenden Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf bei Satteldächern 1/2 der Traulänge nicht überschreiten. Die Breite der zu summierenden Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen die Traulänge von Außenwand zu Außenwand nicht überschreiten.
 - Dachgauben sind nur als Schleppegaupe, Flachdachgaupe oder Giebelgaupe zulässig.
 - Die Dacheindeckungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun‘ bis ‚schwarz‘ oder ‚grau‘ bis ‚schwarz‘ zulässig. Andere Farbtöne können als Ausnahme zugelassen werden. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig. Für das Bestandsgebäude (ehemaliges Schulgebäude) gilt diese Regelung bei Neueindeckung des Daches.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht 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 Köln zu benachrichtigen.

3. 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. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

4. Grundwasserabsenkung

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Vorschriften der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ sind zu beachten.

5. Artenschutz

Bauzeitenregelung

Im Sinne des vorzorglichen 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.

Planunterlagen

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

Bergheim, den _____

(ÖbVI)

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.09.2020 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)

Bebauungsplan Nr. 1 / Kirchtroisdorf,
5. Änderung - Ehemalige Schule Kirchtroisdorf -

Inhalt: **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057), in der zurzeit geltenden Fassung
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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019, in der zurzeit geltenden Fassung

Gemarkung: Pütz
Flur: 27

Maßstab 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 548 Flurstücksnummer
- 79 Gebäude mit Hausnummer
- 83.45 Höhe in Meter über NHN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- THmax. 86,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß
- FHmax. 90,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß
- GHmax. 83,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

- Laterne
- Kanalschacht
- Hydrant unterirdisch
- Schieber Gas / Wasser
- Gully

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

- St Stellplätze
- As Sammelanlagen für Abfall
- FSt Fahrradstellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

- Anforderungen an die Gestaltung
- SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - Firststrichtung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Firststrichtungen

Entwurf und Bearbeitung:

Stand 07.10.2021