

**Planunterlage**

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)

**Offenlegungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bedburg, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

**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)

**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 (Carports) und Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Übrigen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 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 Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der zu summierenden Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen die Traufhöhe von Außenwand zu Außenwand nicht überschreiten.
  - Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube 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**

- 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, Zehnhofstraße 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.
- Kampfmittelbeseitigung**

Trotz durchgeführter Kampfmittelüberprüfung können weiterhin Kampfmittel vorgefunden werden. Sollte dies der Fall sein, sind unverzüglich alle Arbeiten einzustellen, die Fläche zu verlassen und die Polizei oder das Ordnungsamt zu informieren. Von dort werden dann alle weiteren Maßnahmen eingeleitet.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Erdbebenzone**

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.
- Grundwasserverhältnisse**

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 Stümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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.
- Artenschutz**

Bauzeitenregelung

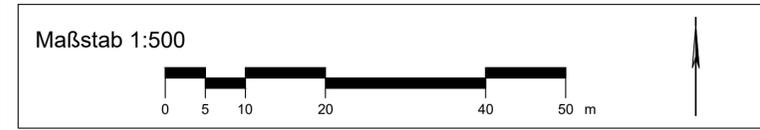
Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes hat die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattzufinden. Ab dem 1. März sind die Rodungen der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis anzuzeigen.

  
**Stadt Bedburg**  
Der 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 - Planzeichenverordnung (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



**ZEICHENERKLÄRUNG**

<b>Kartengrundlage</b>	
— Flurgrenze	✱ Laterne
— Flurstücksgrenze	⊗ Kanalschacht
548 Flurstücksnummer	○ ⊕ HY Hydrant unterirdisch
79 Gebäude mit Hausnummer	⊕ GW Schieber Gas / Wasser
79,48 Höhe in Meter über NHN	— Gully
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)	<b>Sonstige Planzeichen</b>
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	St Stellplätze
0,4 Grundflächenzahl	As Sammelanlagen für Abfall
II Zahl der Vollgeschosse	FSt Fahrradstellplätze
THmax. 86,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
FHmax. 90,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß	--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
GHmax. 83,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß	--- Anforderungen an die Gestaltung
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	SD Satteldach
o offene Bauweise a abweichende Bauweise	FD Flachdach
--- Baugrenze	--- Firstrichtung
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)	--- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
⊕ Anpflanzen: Bäume	
⊙ Erhaltung: Bäume	