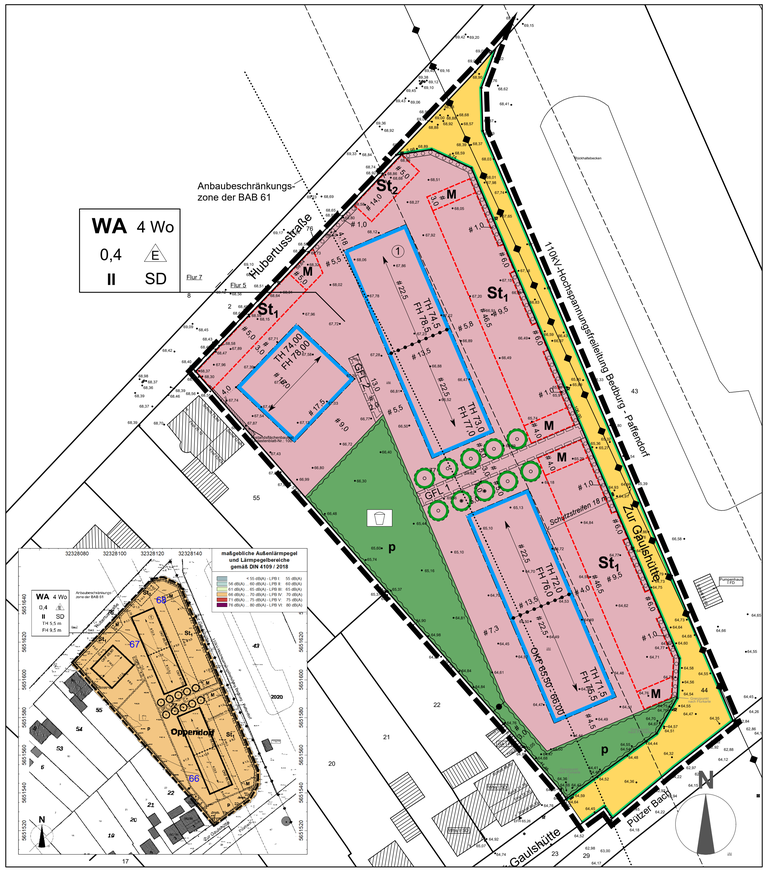



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

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

**Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauNVO)

1.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §18 BauNVO)

**2.1 Höhe baulicher Anlagen**

2.1.1 Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden durch Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

2.1.2 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb der Planzeichnung in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

2.1.3 Innerhalb des südöstlichsten Baufeldabschnittes (TH 71,5; FH 75,5) ist zwingend eine Oberkante Fußboden des Erdgeschosses von mindestens 65,50 m über NHN einzuhalten.

**2.2 Definition der Trauf- und Firsthöhen**

2.2.1 Die Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2.2 Die Firsthöhe ergibt sich aus der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses.

**2.3 Höhe unterhalb des Schutzstreifens**

Bauliche Nebenanlagen innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen eine Höhe von 74,20 m ü. NHN nicht überschreiten.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) und (5) BauNVO)

3.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie nilagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.

3.2 Ausgenommen sind dabei
- Stützmauern und Einfriedungen gemäß B 2. dieser Festsetzungen
- Standplätze für bewegliche Abfallbehälter innerhalb der mit M gekennzeichneten Flächen, sofern diese allseitig mit Gehölzen umstellt sind.
- Standplätze für nicht überdachte und überdachte Fahrradständer

3.3. In den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter nicht zulässig.

3.4 Fahrstreifen und Parkflächen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen eine Höhe von 68,90 m ü. NHN nicht überschreiten.

3.5 Die straßenabgewandten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um max. 3,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

3.6 Die straßenabgewandten Baugrenzen dürfen durch Balkone um maximal 2,00 m auf maximal 50 % der Gebäudelänge überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

3.7 Die straßenzugewandten und seitlichen Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen ausnahmsweise überschritten werden.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**5. Flächen für Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

5.1 Garagen sind generell unzulässig.

5.2 Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind nur nicht überdachte Stellplätze und Standplätze für nicht überdachte und überdachte Fahrradständer zulässig.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

6.1 Innerhalb der mit GFL 1 gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht für alle Anlieger innerhalb des Plangebietes eingeräumt.

6.2 Innerhalb der mit GFL 2 gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht für Anwohner des Hauses innerhalb der mit ① gekennzeichneten überbaubaren Flächen eingeräumt.

6.3 Innerhalb der mit GFL 2 gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zur Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen der Gebäude innerhalb der mit ① gekennzeichneten überbaubaren Fläche eingeräumt.

**7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zweireihige Hecken gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Stellplatzanlagen von der Straße „Zur Gaulshütte" aus sind in 6,00 m Breite auszuführen und dürfen bis zu 2,00 m vom jeweiligen Standort abweichen. Pro Gebäude ist ein weiterer 3,00 m breiter Zugang zu dem mit „M" gekennzeichneten Flächen zulässig.

**8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8.1 Im Bereich der vorgeschlagenen Standorte für Bäume sind insgesamt 10 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 1 in gleichen Abstand zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

8.2 Darüber hinaus sind pro Gebäude innerhalb des Baugrundstücks oder innerhalb der Grünflächen außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung 2 Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

8.3 Anpflanzungen innerhalb und unmittelbar am Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen eine Wuchshöhe von 6,00 m nicht überschreiten.

**9. Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Innerhalb der privaten Grünfläche überlagert mit Flächen zur Regelung des Wasserabflusses ist ein maximal 100 m² großes, offenes, abgeböschtes Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 80 m³ herzustellen.

9.2 Innerhalb des Spielbereiches sind die Flächen als Intesivwiese, die sonstigen Flächen als Extensivwiese herzustellen.

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

10.1 Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen ist unzulässig.

10.2 Nicht überbaute Flächen und nicht für die Erschließung genutzte Flächen sind standortgerecht gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

10.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

**11. Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien** (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

11.1 Nutzbare Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

11.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**12. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

12.1 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'^{\prime}_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'^{\prime}_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
$L_a$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Mindestens einzuhalten sind:
$R'^{\prime}_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'^{\prime}_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'^{\prime}_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'^{\prime}_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes $S_a$ zur Grundfläche des Raumes $S_G$ nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert *KAL* nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109–2:2018-01, 4.4.1.
Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'^{\prime}_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$ [dB] ist in der Planzeichnung abgebildet.

12.2 Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

12.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'^{\prime}_{w,ges}$ zulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH §89 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 BauGB**

**1. Dachform und Dachgestaltung**

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 30° zugelassen.

1.2 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun' bis ‚schwarz' oder ‚grau' bis ‚schwarz' zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

1.3 Als Dachaufbauten sind lediglich Dachgauben zulässig. Die Summe der Dachgauben darf 40 % der Trauflänge (von Wandaußenflächе zu Wandaußenfläche) je Dachseite nicht überschreiten.

1.4 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

1.5 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

1.6 Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung auf dem Dach sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 30 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sind.

**2. Einfriedungen**

2.1 Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sind nur aus lebenden Heckenpflanzungen einheimischer Pflanzenarten zulässig.

2.2 In die Hecke kann eine transparente Zaunkonstruktion integriert werden.

2.3 Zur Überwindung von Höhenunterschieden an Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern maximal in einer Höhe von 0,60 m errichtet werden.

**3. Werbeanlagen**

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:
- beleuchtete und unbeleuchtete Werbeanlagen,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel, gerichtete Lichtwerbung),
- Werbeanlagen auf dem Dach und
- selbstständige (freistehende) Werbeanlagen.

**C KENNZEICHNUNG**

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die humose Böden enthält und bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Es sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**D HINWEISE**

**1. Niederschlagswasserbeseitigung**

1.1 Das Niederschlagswasser wird über ein maximal 100 m² großes Regenrückhaltebecken gedrosselt ($Q_{Dr}$ = 2 l/s) in den Pützer Bach abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist als offenes, abgeböschtes Becken zu realisieren.

1.2 Das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann zusätzlich in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

**2. Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß §2ø2 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

Zum Schutz der Bodenfunktionen, ist bei Baumaßnahmen mit einer Größe von mehr als 3.000 m² eine Bodenkundliche Baubegleitung (gem. §4 Abs.5 BBodSchV vom 09.07.2021) durchzuführen. Hierzu ist vor Beginn der Baumaßnahme ein Bodenschutzkonzept durch einen Fachgutachter zu erstellen.

**3. Bodendenkmäler**

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bedburg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige zunächst unverändert belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**4. 110 kV Hochspannungsfreileitung**

Unmittelbar entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die 110kV-Hochspannungsleitung Bedburg Paffendorf der Westnetz GmbH, dessen Schutzstreifen zum Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lageplane und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung zuzusenden.

Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens dürfen ausschließlich eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7, erhalten.

**5. Starkregen**

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023, ist der südöstliche Teil des Plangebietes bei einem seltenen Regenereignis von Überschwemmungen betroffen. Generell wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen gegen Überflutung zu sichern.

**6. Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

**7. 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. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

**8. Artenschutz**

Baufeldfreimachungen sind außerhalb des Hauptbrutzeitraumes in einem Zeitfenster vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29.Februar des Folgejahres durchzuführen. Fallen Baumaßnahmen in den Zeitraum der Brutperiode, so sind vor Beginn der Brutperiode (vor dem 01. März) Vergrämungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flatterbändern, gegen mögliche Bodenbrüter aufzustellen. Zudem ist das Baufeld vor Baubeginn erneut durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

**9. Beleuchtung**

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.
Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen vorzusehen.

**10. Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermutete Bodenkampfhandlungen im Plangebiet. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.
Bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten.

**11. Bergbau**

Das Plangebiet liegt über auf dem Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Kaster", das sich im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, befindet.

**12. Grundwasserverhältnisse**

Der Geltungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen 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.

**13. Hausdrainagen**

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

**14. Thermische Anlagen**

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**15. Bundesautobahn A 61**

Für Flächen östlich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anbaubeschränkungszone der BAB 61 gilt, dass gemäß § 9 Abs. 2 FStrG konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung / Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes bedürfen.

**16. Stellplätze**

Pro Wohnung sind unabhängig von der Wohnungsgröße 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Pro Wohnung sind zusätzlich 0,5 Besucherparkplätze zu realisieren. 50 % dieser Parkplätze sind innerhalb des Plangebietes innerhalb der mit $St_2$ gekennzeichneten Fläche herzustellen.

**17. Militärischer Zuständigkeitsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen, die als geringfügig einzustufen sind.

**E PFLANZLISTEN**

*(siehe Textdokument)*

## Planunterlage

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

Bedburg, den _____

_____
(ÖbVI)

## Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom _____ aufgestellt worden.

Bedburg, den _____

_____
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

_____
(Bürgermeister)

## Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB vom _____ bis _____ durch öffentliche Auslegung stattgefunden.

Bedburg, den _____

_____
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

## Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 (1) BauGB vom _____ bis _____ durchgeführt 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)

# ZEICHENERKLÄRUNG

**Kartengrundlage**

- Flurstücksgrenze
- 77 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- •65,10 Höhenangabe in Metern über NHN

**Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11, § 16 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- OKF 68,50 Maximalwert der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses als Bezugshöhe in Metern über NHN
- TH 5,5 Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugshöhe
- FH 9,5 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugshöhe

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

- Baugrenze
- E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- P private Grünfläche
- Spielplatz

**Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- $St_1$ Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- $St_2$ Umgrenzung von Flächen für Besucherparkplätze
- M Umgrenzung von Flächen für Mülltonnen
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- SD Satteldach
- Firstrichtung
- 1 siehe Textliche Festsetzung A 6
- Anpflanzvorschlag von Bäumen
- 110kV-Hochspannungsfreileitung Bedburg - Paffendorf mit beidseitigem Schutzstreifen
- Anbaubeschränkungszone der BAB 61

Entwurf & Bearbeitung: Stand: 07.04.2025

RAUM PLAN
Architektur Stadt und Umweltplanung
Wildschütz und Schnuis
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 33 / Lipp

# - Erweiterung Oppendorf -

Inhalt: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

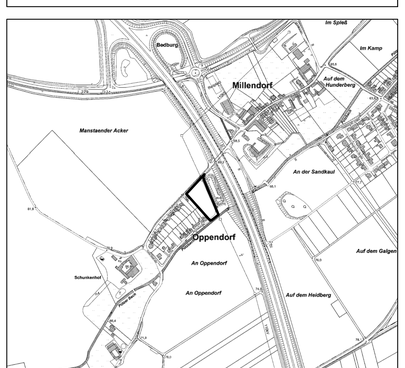
Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136).

Gemarkung: Lipp
Flur: 5

Maßstab 1:500

0 5 10 20 40 50 m




Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Quelle:Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)