Änderungen nach der Offenlage sind in rot gekennzeichnet

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)

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS §9 BAU-GESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.1 Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- Betriebe der Bergbaufolgenutzungen
- Gewerbliche Betriebe mit Bezug zur Landwirtschaft und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe und Anlagen, die der Erzeugung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen

1.2 Innerhalb des Plangebietes dürfen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden.

2. Ausschluss von Betriebsbereichen (i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Anlagen, die aufgrund der dort verwendeten gefährlichen Stoffe einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, sind generell unzulässig.

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

3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

3.2 Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Geländehöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.3 Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Geländehöhe und der Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein maximal 5 m breiter Weg mit versiegelter Oberfläche gemäß Lage in der Planzeichnung dauerhaft zu sichern.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 75 % der Fläche mit Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste im Raster von 1,00 m x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

6.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Kronenrückschnitte im Lichtraumprofil der angrenzenden Verkehrsflächen und Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit sind generell zulässig. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zugelassen.

6.2 Einzelbaumerhalt

Alle als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zulässig ist ein Kronenrückschnitt im Lichtraumprofil angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen oder privater Wegeflächen.

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

1. Farbgestaltung

Bauliche Anlagen sind farblich so zu gestalten, dass die Gestaltung und Farbigkeit des Vierkanthofes nicht beeinträchtigt wird.

C HINWEISE

1. Bodendenkmal

Der Schutzbereich des ortsfesten Bodendenkmals BM 44 Hof Gut Kaiskorb wurde entsprechend der Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 18.04.2008 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Schutzbereiches unterliegen Bodeneingriffe einem präventiven Verbot mit Erlaubnisvorbehalt. Somit bedürfen Bodeneingriffe der Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde im Einvernehmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege. Die genehmigten Eingriffe sind gutachterlich zu begleiten, Bodenfunde sind wissenschaftlich zu dokumentieren.

2. Niederschlagswasser

2.1 Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

2.2 Terrassen, Wege und Stellplätze können so angelegt werden, dass anfallendes nicht belastetes Niederschlagswasser unbefestigten Bereichen zufließen und dort ungefasst versickern kann.

2.3 Das sonstige unbelastete Niederschlagswasser ist der festgesetzten Fläche zur Regenwasserrückhaltung zuzuleiten und dort zu versickern.

2.4 Vorbelastetes Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenzone in die Fläche für die Regenrückhaltung einzuleiten oder vor Einleitung anderweitig vorzureinigen.
Die Zulässigkeit der Einleitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.5 Nichtbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

3. Schmutzwasser

Das gesamte Schmutzwasser des Plangebietes wird über eine Druckrohrleitung der Entwässerungsanlage Bedburg-Kirchherten zugeführt.

4. Anbauverbot

4.1 In einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A61 gilt das Anbauverbot gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStr.G).

4.2 Das Plangebiet befindet sich in der 100 m Anbaubeschränkungszone der Autobahn. Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden oder beeinträchtigen.

5. Höhe baulicher Anlagen

Sofern bauliche Anlagen eine Höhe von 20,00 m über Boden überschreiten sollten, ist die Wehrbereichsverwaltung West zu beteiligen.

6. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung.

7. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2005 zur DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 Untergrundklasse S.

D Pflanzliste

Baumarten

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubereiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzenqualität (mind.)
Laubbäume: Heister, 2xv., ohne Ballen, 60-100
Sträucher: 2xv, ohne Ballen, 60-100

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze
- 1850 Flurstücksnummer
- 22 Hausnummer
- Wirtschafts- und Werksgebäude
- Wohngebäude

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

- SO Sonstige Sondergebiete
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- TH 11,0 Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
- FH 14,0 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt

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

- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- P Private Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltender Baum

Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D Ortsfestes Bodendenkmal
- Abgrenzung des Schutzbereiches Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Vorschlag Parzellierung

Sonstiges

- Weg innerhalb privater Grünfläche

Entwurf & Bearbeitung: Stand: 28.05.2025

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

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Kaiskorb
1. Änd.
gem. § 13 BauGB

Inhalt: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 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).

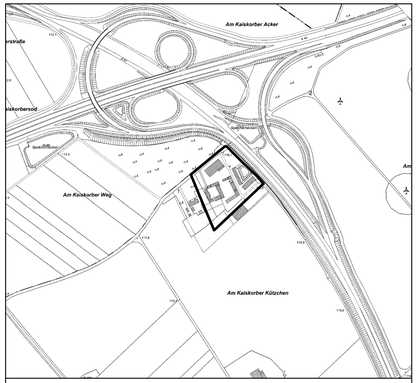
Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Gemarkung: Pütz
Flur: 1

Maßstab 1:1000

0 10 20 40 80 100 m



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Quelle: Geobasis NRW (2024) (https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/)