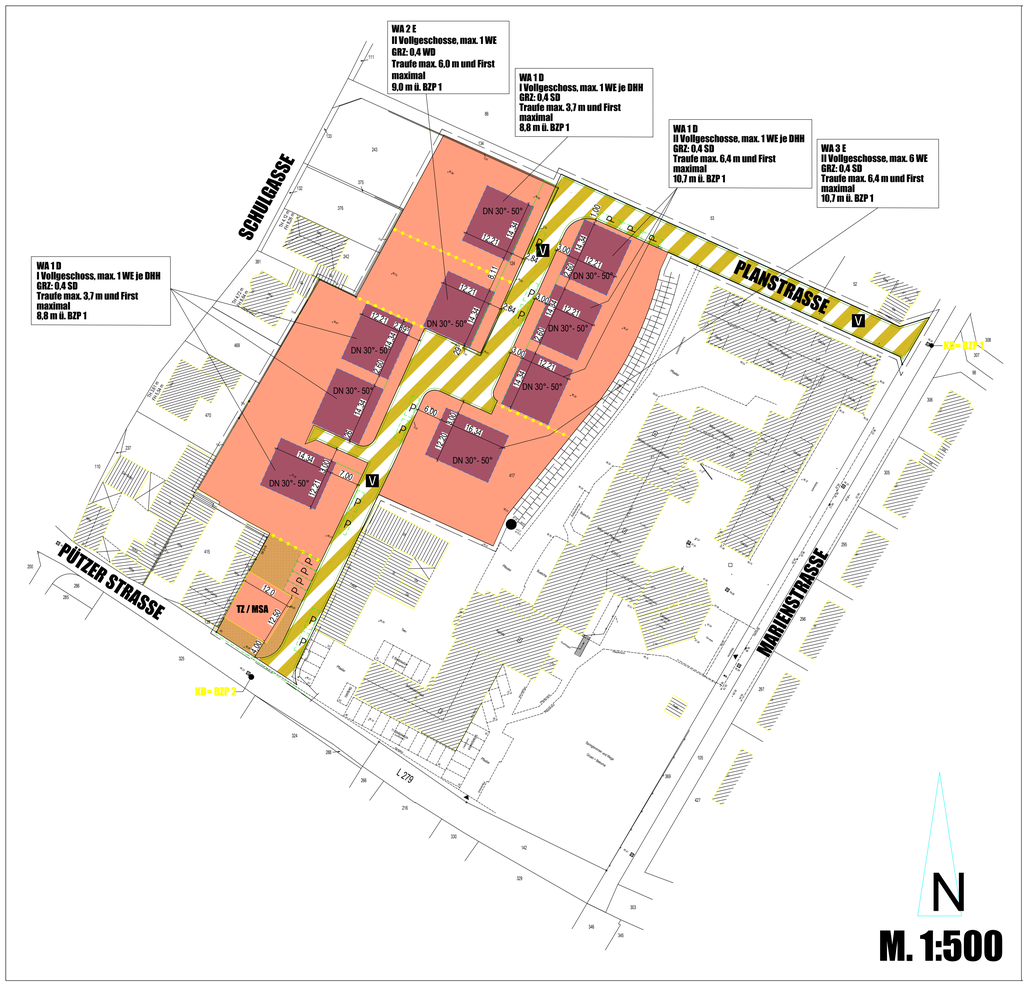

Zeichenerklärung

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

1 2
WA WA Allgemeines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
TH / FH maximale Traufhöhe und Firsthöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 Ber BauNVO)

E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
F/R Fuß und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

DN Dachneigung
SD Satteldach

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Abgrenzungen unterschiedlicher Zweckbestimmungen und Gebäudehöhen
Bs. Besucherparkplatz (Hinweisliche Darstellung)
BZP Bezugspunkt
TZ Technikzentrale
MSA Müllsammelanlage
KD vorhandener Kanaldeckel

Vorgartenbereich
öffentliche Grünfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

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

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

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden durch Festsetzungen der maximalen Traufhöhen und maximalen Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte der Kanaldeckel in der Marienstraße und der Pützer Straße.

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

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

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

3.1 In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer und offene Stellplätze. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

3.2 Die den Vorgartenflächen abgewandten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um max. 3,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

3.3 Hintere und seitliche Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen ausnahmsweise überschritten werden.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf maximal eine Wohneinheit und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf maximal sechs Wohneinheiten beschränkt. Eine Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

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

5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind und je Wohngebäude 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind.

5.2 Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

5.3 Auch innerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind offene Stellplätze möglich.

5.4 Garagen und deren Zufahrten, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die Abstandsfläche ist mit Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

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

Die zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 im Raster von 1,50 m x 1,50 m vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Gehölze und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

8.1 Die nach 3.1 als Vorgartenfläche festgesetzten Bereiche sind mindestens zu 50 % mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Pflanzen anzulegen und zu begrünen.

8.2 Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbaren Flächen ist nicht 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 und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 – 50° 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 Die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50 % der Trauflänge (von Wandaußenfläche zu Wandaußenfläche) 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 sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 30 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sind.

1.7 Alle Dächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterassen und Dachflächen, die für Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

2. Baukörpergestaltung

2.1 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

2.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

3. Stellplätze und Garagen

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

4. Einfriedungen

4.1 Entlang der Vorgartenflächen sind Einfriedungen als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Blickoffene Einfriedungen in Verbindung mit einer standorttypischen Hecke gemäß Pflanzliste 2 sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

4.2 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht als Vorgartenfläche gekennzeichnet sind, sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen. In die Hecke kann eine blickoffene Einfriedung, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist, integriert werden.

5. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (bis max. 0,60 m) zulässig. Die Höhe der oberhalb liegenden Stützmauer bestimmt dabei, wie weit sie von der Vorderkante der darunterl iegenden Stützmauer abzurücken ist. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen (Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen).

6. Außenantennen/ Satellitenschüsseln

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang oder Satellitenempfang zulässig. Mehr als eine Außenantenne / Satellitenschüssel pro Gebäude ist unzulässig.

7. Werbeanlagen

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig. Die Oberkante darf eine Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe (Teil A.2.1) nicht überschreiten.
Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:
– beleuchtete Werbeanlagen,
– Booster (Lichtwerbung am Himmel, gerichtete Lichtwerbung),
– Werbeanlagen auf dem Dach und
– selbstständige (freistehende) Werbeanlagen.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler

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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.
Bei Spezialtiefbauarbeiten mit erhöhlichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten.

3. Erdbebengefährdung

Gemäß der DIN 4149 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2. Entsprechend dem Abschnitt 5.2 der vorgenannten DIN befindet sich das Baugebiet in der Untergrundklasse S. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

4. Artenschutz

Baum- und Gehölzfällungen sind innerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit von März bis September und zum Schutze potenzieller Fledermausquartiere im Oktober unzulässig.

Bei Baufeldräumungen ist auf das Vorkommen von Blindschleichen zu achten. Sollten Individuen gefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

5. Beleuchtung

Es wird empfohlen, Außenbeleuchtungen mit Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht ist durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung insbesondere Richtung Landschaftsraum zu mildern.

6. 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 Braunkohlentagebau 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.

7. Bodenschutz

Der humose Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 – Gehölzpflanzungen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Carpinus betulus	Hainbuche
Taxus	Eibe

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Pflanzliste 2 – Hecken

Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 5/Kirchherten 1 Änderung gem. § 13a BauGB

- Gebiet zwischen Marienstraße, Schulgasse und Pützer Straße -

Inhalt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 2271),
Verordnung über die baulichen Nutzungen 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)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) 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.December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
Gesetz über die Ordnung des Baurechts (BauO NRW) vom 21. July 2018 (GV. NRW. S. 421)
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).

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

Bedburg, den . . . . . .

. . . . . .

Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.03.2022 aufgestellt worden.

50181 Bedburg, den . . . . . .

. . . . . .

Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

. . . . . (Obvt) . . . . . .

Offenlage
Dieser Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom . . . . . gemäß § 3 (2) BauGB vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

50181 Bedburg, den . . . . . .

. . . . . .

Trägerbeteiligung
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist vom . . . . . bis . . . . . durchgeführt worden.

50181 Bedburg, den . . . . . .

. . . . . (Bürgermeister). . . . . .

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am . . . . . als Satzung beschlossen worden.

50181 Bedburg, den . . . . . .

. . . . . .

Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom . . . . . am . . . . . als Satzung in Kraft getreten.

50181 Bedburg, den . . . . . .

. . . . . (Bürgermeister). . . . . (Ratsmitglied). . . . . .

Entwurf und Bearbeitung

Stadt Bedburg
Fachdienst 5
- Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung -
Am Rathaus 1, D-50181
Bedburg

05.06.2025