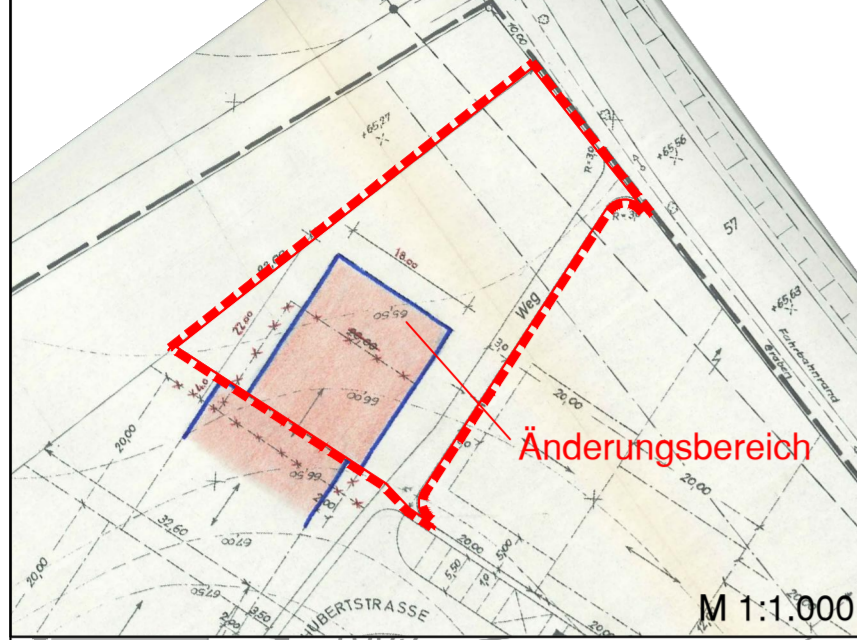
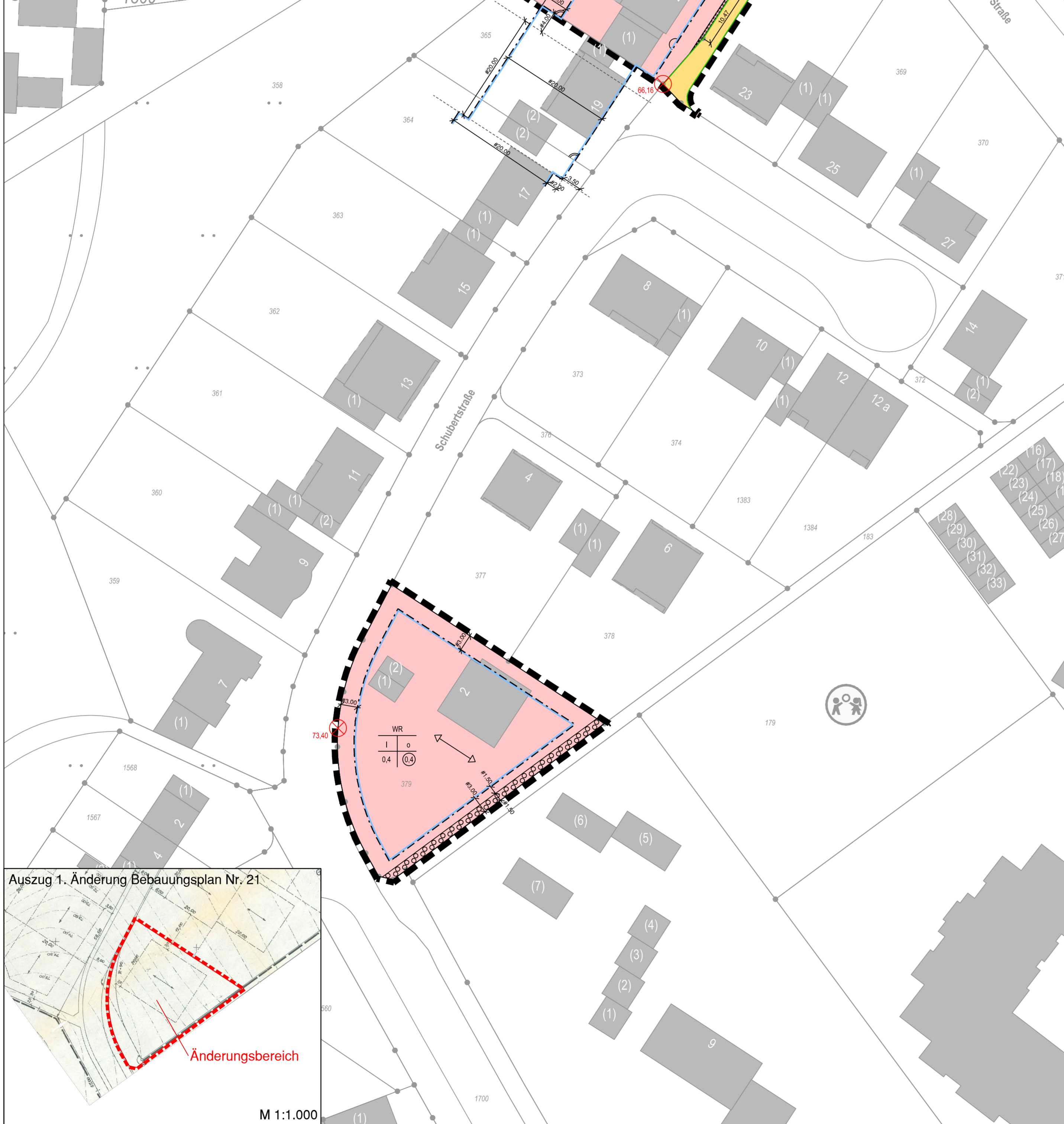


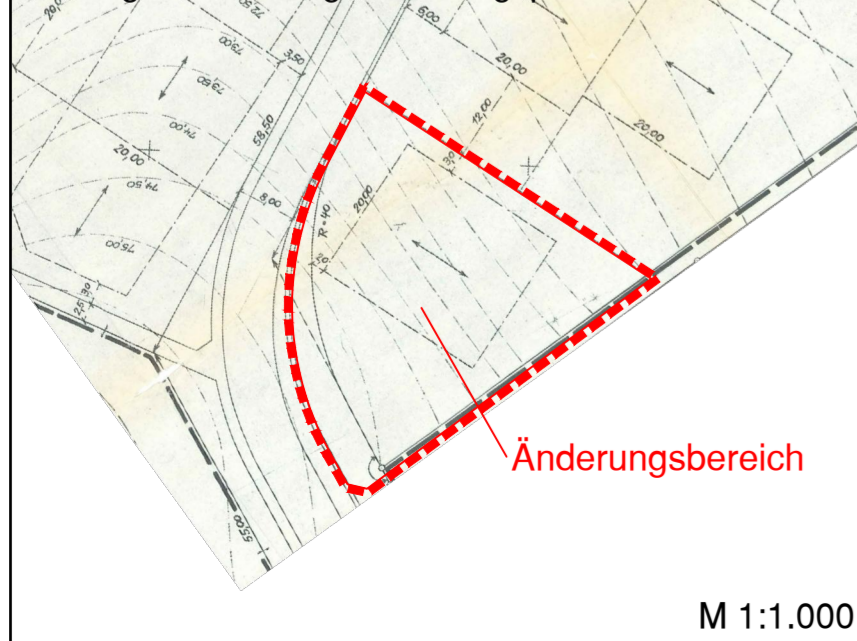
Auszug 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21



M 1:1.000



Auszug 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21



M 1:1.000

### Textliche Festsetzungen

**Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW:**

- Für die Hauptdächer sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 70° zulässig. Andere Dachformen sind unzulässig. Für untergeordnete Dachelemente können Abweichungen zugelassen werden.
- Für die eingeschossige Bauweise mit Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 50° ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig, ausnahmsweise auch dann, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) der BauO NRW angerechnet wird. Eine Überschreitung der festgesetzten GFZ bis 0,8 ist in diesem Fall zulässig.

Ein Drempe ist bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Es gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut im Sinne des § 6 (4) BauO NRW.

Aufschieblinge sind nicht gestattet.

Zwerggiebel, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nur als Einzelschleppgauben in einer max. Breite von 2,40 m zulässig. Die Gauben dürfen auf jeder Seite 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

3. Zulässig ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des endausgebauten Erdgeschossfußbodens (OKFF) und dem unten definierten Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt ist der jeweils im Änderungsbereich festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN.

4. Garagen sind mit Flachdach (0 - 3° Neigung) auszuführen. Die Vorderkante der Garage muss mit der Zufahrtsseite mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Vorgärten: Vorgartenflächen sind an der Straßenbegrenzungslinie mit Rasenkantsteinen nicht über 10 cm Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche einzufrieden. Wo das Gelände zur Straße eine Abstützung verlangt, sind Trockenmauern bis 50 cm Höhe zugelassen. Rasen, niedere Pflanzen und Einzelbäume sind unter Beachtung der Sichtverhältnisse für den Verkehr zugelassen.

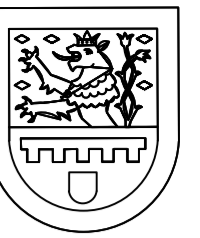
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudedefront verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken / unregelmäßigen Grundstückszuschnitten ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung / Eingangsseite).

Alle übrigen Einfriedungen sind als offene Zaunkonstruktionen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 %.

6. **Ausnahmen** von diesen ortsrechtlichen Festlegungen können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

### Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

7. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind mind. 70 % der Fläche unter Berücksichtigung nachbarschaftsschutzrechtlicher Belange mit standortgerechten heimischen Gehölzen II. und III. Ordnung zu bepflanzen.



## Bebauungsplan Nr. 21/ Kaster Teilgebiete an der Schubertstraße 2. Änderung (vereinfachte Änderung nach §13 BauGB)

### RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- PlanZV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)
- GO NW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)

Gemarkung : Kaster Flur : 5 Flurstücke : 366/ 367 und 379

Maßstab 1 : 500



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

<b>WR</b>	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	⊙0,4 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)		offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
--	-------------------------	--	-------------------------------

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

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

### Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anlegers (§ 9 (1) Nr. 21)
	Firstrichtung Hauptbaukörper (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)
	Höhenangabe in m über NHN (OK Gehweg) als Bezugspunkt (siehe Textl. Festsetzung Nr. 3)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

### Anlagen zum Bebauungsplan:

- Begründung vom 21.08.2012
- Eine Umweltprüfung wurde gem. § 13 BauGB nicht durchgeführt.

### ENTWURF UND BEARBEITUNG

Datum: 04.09.2012

Planungsgruppe MWM, Auf der Hüls 128, 52068 Aachen, Tel.: 0241-938660

### FÜR DIE STADT BEDBURG

<p><b>Planunterlage</b> Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Bedburg, den .....</p> <p>..... (ObVI)</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b> Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom ..... aufgestellt worden. 50181 Bedburg, den .....</p> <p>(Bürgermeister) (Ratsmitglied) Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... Ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>..... (Bürgermeister)</p>	<p><b>Offenlegungsbeschluss</b> Dieser Plan wurde gemäß § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB am ..... vom Rat der Stadt Bedburg zur Offenlage beschlossen.</p> <p>50181 Bedburg, den .....</p> <p>..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)</p>
<p><b>Offenlage</b> Dieser Plan hat gemäß § 13 i.V.m. § 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.</p> <p>50181 Bedburg, den .....</p> <p>..... (Bürgermeister)</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b> Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am ..... als Satzung beschlossen worden.</p> <p>50181 Bedburg, den .....</p> <p>..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)</p>	<p><b>Bekanntmachung Satzungsbeschluss</b> Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>50181 Bedburg, den .....</p> <p>..... (Bürgermeister)</p>