



Stadt **Bedburg**  
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 14, 3. vereinfachte Änderung**  
**-Kaster- Bedburg Kaster**  
Textliche Festsetzungen

(Stand: 08.04.2013)

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14, 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG, BEDBURG-KASTER**

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauONW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

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

1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)**

Die hintere Baugrenze der überbaubaren Fläche darf für Terrassenüberdachungen und für verglaste Wintergärten um maximal 2,00 m überschritten werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

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

Innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

### **4. Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)**

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

4.3 Auf Flächen für Garagen sind auch Carports oder nicht überdachte Stellplätze, auf Garagenzufahrten auch nicht überdachte Stellplätze zulässig.

### **5. Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandene Gehölze sind langfristig zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ergänzen. Eine Überfahrung der Fläche ist nicht zulässig.

## **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (4) BauGB, § 86 (4) BauONW)

- 6.1 Für Hauptdächer der Hauptanlagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° oder Flachdächer zulässig. Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel und Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von 1/3 der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.
- 6.2 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun‘ bis ‚schwarz‘ oder ‚grau‘ bis ‚schwarz‘ zulässig. Andere Farbtöne können als Ausnahme zugelassen werden, sofern sich diese farblich in den vorhandenen Umgebungsbestand einfügen. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.
- 6.3 Bei geneigten Dächern darf die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte zwei Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 6.4 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind auf der Zufahrtsseite ausschließlich aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen. Für sonstige Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe sowie offene Zaunkonstruktionen zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m<sup>2</sup> Zaunfläche.

## **Hinweise**

### **1. Bodendenkmäler**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschGNW - 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, Zehnthofstraße 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.

### **2. Kampfmittel**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen.

### **3. Niederschlagswasser**

Nichtbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zister-  
nen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

**4. Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T  
gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrund-  
klassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.  
Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

**5. Grundwasserabsenkung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungsmäßnahmen  
des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen  
betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreiten-  
den Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeit-  
raum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grund-  
wasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach  
heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach  
Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmäßnahmen ein  
Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der  
Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren  
Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen  
möglich. Die Vorschriften der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ sind  
zu beachten.