

Bebauungsplan Nr. 30, 2. vereinfachte Änderung
-Am Mühlenkreuz- Bedburg Kaster
Textliche Festsetzungen

(Stand: 14.05.2013)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30, 2. 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 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Fußbodenoberkante Erdgeschoss und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Straßengradyente der mittig vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

Das Maß der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden, OKFF) ergibt sich aus der Differenz zwischen OKFF und dem unteren Bezugspunkt.

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

Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen OKFF und der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses.

Folgende maximalen Werte sind einzuhalten:

OKF EG:	0,50 m
TH:	4,50 m
FH:	9,00 m

3. 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 2,50 m überschritten werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und bis zu 2,00 m hinter der hinteren Baugrenze zulässig.
- 5.2 Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.
- 5.3 Auf Flächen für Garagen sind auch Carports oder nicht überdachte Stellplätze, auf Garagenzufahrten auch nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- 5.4 Pro Gebäude sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen herzustellen.

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

- 6.1 Für Hauptdächer der Hauptanlagen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zugelassen.
- 6.2 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun‘ bis ‚schwarz‘ oder ‚grau‘ bis ‚schwarz‘ zulässig. Andere Farbtöne sind als Ausnahme zugelassen. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.
- 6.3 Bei geneigten Dächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Gauben und sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitten zwei Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 6.4 Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- 6.5 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen.

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 Denkmal-

behörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 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 Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. 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 und im Bereich des gewachsenen grobkörnigen Bodens in der Baugrundklasse B. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

5. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen steigt der Grundwasserstand wieder an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ sind zu beachten.