



Stadt **Bedburg**

Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 28, 9. vereinf. Änderung**  
**-Kaster- Bedburg Kaster**  
Textliche Festsetzungen

(Stand: 11.11.2014)

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28, 9. VEREINFACHTE ÄNDERUNG, BEDBURG-KASTER**

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

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**

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

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

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gemäß Einschrieb bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche mittig an der Grundstücksgrenze. Für Grundstücke, die lediglich mit ihrer Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt entsprechend die Mitte der Zufahrt.

2.2 Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches.  
Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses.

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

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

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen 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.

Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

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

5.1 Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

5.2 Pro Gebäude sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen herzustellen.

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

- 6.1 Für Hauptdächer der Hauptanlagen sind nur Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zugelassen.
- 6.2 Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- 6.3 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun‘ bis ‚schwarz‘ oder ‚grau‘ bis ‚schwarz‘ zulässig. Andere Farbtöne können als Ausnahme zugelassen werden. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.
- 6.4 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung integriert werden. Eine zusätzliche Aufständigung ist nicht zulässig.
- 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 NRW - insbesondere die Anzeigenschaft gemäß §§ 15 und 16 DschG NRW - 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 Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

### **4. Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW‘, Juni 2006.

Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

#### **5. Grundwasserabsenkung**

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