



**ERLÄUTERUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

1 2  
**WA WA** Allgemeines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen  
 2= nicht überbaubare Flächen

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

- 0 offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

- SD 30° - 35° Satteldach / Dachneigung
- Firstrichtung
- Vorgärten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**TEKTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Dachneigung des Hauptdaches ist mit 30° bis 35° festgesetzt. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die Dachneigung ausnahmsweise bis maximal 40° betragen. Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von einem Drittel der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.
2. Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen ist vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) bis zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, soweit andere gesetzliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen sind an der Straßenbegrenzungslinie mit Rasenkantsteinen nicht höher als 10 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche einzufrieden. Außer Rasen ist die Bepflanzung auch mit Einzelbäumen unter Beachtung der Sichtverhältnisse für den Verkehr zugelassen.
4. Zu den nördlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Wegen sind als Einfriedungen nur standorttypische einheimische Heckpflanzungen kombiniert mit offenen Zaunkonstruktionen bis 2 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche.
5. Terrassenüberdachungen und verglaste Hausanbauten (Wintergärten) dürfen die Baugrenzen um maximal 2 m überschreiten. Landesrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt. Vorgartenflächen sind hiervon ausgenommen.

**HINWEISE**

Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittleräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt 'Sondierbohrungen' zu entnehmen.

Grundwasser

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen 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 Sumpfungmaßnahmen 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.

**Bebauungsplan Nr. 26/Kaster,  
 14. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem § 13 Abs. 1 BauGB)**

- Grundstück Brunnenstraße 12 -

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b>          Der Bebauungsplan Nr. 26, 14. Änderung ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.02.2014 aufgestellt worden.          50181 Bedburg, den .....</p>	<p><b>Offenlage</b>          Dieser Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom ..... gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen.          Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.          .....          (Bürgermeister)          Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.          .....          (Bürgermeister)</p>
<p><b>Trägerbeteiligung</b>          Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist vom ..... bis ..... durchgeführt worden.          50181 Bedburg, den .....</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b>          Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am ..... als Satzung beschlossen worden.          50181 Bedburg, den .....</p>
<p><b>Bekanntmachung</b>          Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom ..... am ..... als Satzung in Kraft getreten.          50181 Bedburg, den .....</p>	<p>.....          (Bürgermeister) (Ratsmitglied)</p>

- Rechtsgrundlagen**
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
  2. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) (Baunutzungsverordnung, BauN VO) geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
  3. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
  4. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).