Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 33/ Kaster " Im Spleß"

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

Gemarkung : Kaster Flur : 10

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 40 60 80 100

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- z.B. II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, sonstige

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kindergarten

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: F+R Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
§9 (1) Nr. 12,14 und (6) BauGB

- Versorgungsflächen

Zweckbestimmung:
- RV — Fläche für Regenwasserversickerung
- Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch
- G — hier Gasleitung D 200 St (Höhenlage zum Gelände -1,5m) Der exakte Verlauf der Leitung ist vor Ausbau des Gebietes einzumessen.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öff./ priv. — Grünflächen, öffentlich/ privat

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Garten

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

- Bäume zum Anpflanzen gem. Pflanzliste
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§9 (6) BauGB)

- Verdachtsfläche für Bodendenkmäler

Sonstige Festsetzungen/ Darstellungen

- mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) hier: zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers

Kennzeichnung der für die jeweiligen Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 von 1989

- LI — Lärmpegelbereich I
- LII — Lärmpegelbereich II
- 1-3 — Geschosse
  - 1 Erdgeschoss
  - 2 1. Obergeschoss
  - 3 Dachgeschoss

- Kennzeichnung der Baufensterseiten mit Anforderungen an passiven Schallschutz entsprechend der textlichen Festsetzungen
- Richtfunkstrecke
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)
- Vorgartenbereiche (Beschränkung von Einfriedungen (§ 86 BauONRW))
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Begründung vom 12.12.2014

Eine Umweltprüfung wurde gem. § 13a BauGB nicht durchgeführt.

BEARBEITUNG Datum: 12.12.2014

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

FÜR DIE STADT BEDBURG

Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Offenlegungsbeschluss
Es wird bescheinigt , dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) i.V.m. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom ..... aufgestellt worden.	Dieser Plan hat gemäß § 13 i.V.m.§ 3 (2) BauGB am ..... vom Rat der Stadt Bedburg zur Offenlage beschlossen.
Bedburg, den	50181 Bedburg, den	50181 Bedburg, den .....
..... (ÖbVI)	..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)
	Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.	
	..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	
Offenlage	Satzungsbeschluss	
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.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am ..... als Satzung beschlossen worden.	
50181 Bedburg, den	50181 Bedburg, den	
..... (Bürgermeister)	..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	

Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximal zulässige Traut- und Firsthöhe über Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt:

Bezugspunkt ist die Höhenlage der, dem festgesetzten Vorgartenbereich, vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte des Baugrundstücks auf der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Doppelhäuser bilden bzgl. des Bezugspunktes eine Gebäudeeinheit.

Bei Eckgrundstücken gilt grundsätzlich die dem festgesetzten Vorgartenbereich vorgelagerte Verkehrsfläche als Erschließungsstraße.

Bei Eckgrundstücken in den Wendehämmern gilt abweichend die Mitte des, an der vorgelagerten Erschließungsstraße, gelegenen Teils des Baugrundstücks auf der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück als Bezugspunkt.

Traufhöhe:

Die Traufhöhe bemisst sich vom Schnittpunkt zwischen der Außenkante der aufsteigenden traufseitigen Außenmauer und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

Die Traufhöhe darf maximal 4,80 m nicht überschreiten.

Firsthöhe:

Die Firsthöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 10,00 m, bei eingeschossigen Gebäuden maximal 9,00 m betragen.

Als Firsthöhe gilt die Differenz vom Bezugspunkt bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf der den Vorgartenbereichen abgewandten Rückseiten können durch Terrassenüberdachungen um max. 2,0 m überschritten werden.

4. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

- Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- Auf seitlichen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen einen seitlichen Grenzabstand von 0,50 m einhalten; ausgeschlossen hiervon sind Wohnwege und Stichstraßen mit weniger als 6,10 m Breite.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

6. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB

Pflanzstreifen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zum Anpflanzen sind Gehölze II. und III. Ordnung gem. unten aufgeführter Pflanzliste im Raster 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bebauungsplangebiet, ausgenommen die Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter heimischer Baum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu wählen sind mittel- und großkronige Laubbäume gem. unten aufgeführter Pflanzliste, die nach 20 Jahren einen Kronendurchmesser von 6 m erreichen.

Eingrünung des Fuß- und Radwegs

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche im Bereich des festgesetzten Fuß- und Radwegs zwischen Carl-Leyhausen-Allee und öffentlicher Grünfläche sind mindestens sechs standortgerechte, heimische Bäume in Baumscheiben als Nieder-, Halb- oder Hochstamm sowie Sträucher gemäß folgender Pflanzliste anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

A) Bäume

- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus L.)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Esche (Fraxinus)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Faulbaum (Frangula alnus, syn. Rhamnus frangula)
- Korbweide (Salix rimmalis)
- Schwarzpappel (Populus nigra)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Baumweide (Salix alba, Kopfbäume)
- Obstbäume

B) Sträucher

- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Weißdorn (Crataegus)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Hartriegel (Cornus)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Liguster (Ligustrum vuldgare)
- Ohr-Weide (Salix aurita)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Waldrebe (Clematis vitalba)

8. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

8.1 Dachgestaltung

In den im Bebauungsplan mit WA bezeichneten Baugebieten sind Satel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Die Teildachflächen müssen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

Als Dachneigung wird im Baugebiet 35 – 45 ° festgesetzt.

Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, 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.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit mehr als 1 m² Flächengröße sowie Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.

8.3 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen ausschließlich als lebende Hecke, Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.

Die Vorgartenflächen werden hierbei begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und die dahinterliegende vordere Baugrenze. Bei Eckgrundstücken gilt als Erschließungsstraße die der schmalen Grundstücksseite vorgelagerte Verkehrsfläche.

An seitlichen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Planzeichnung auch ein Pflanzgebot besteht, sind als Einfriedungen nur offene Zaunkonstruktionen zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche.

9. KENNZEICHNUNGEN

9.1 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Die Bodenkarte des Landes NRW Blatt L 5104 weist für einen geringfügigen Teil des Plangebiets Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Das Plangebiet wird daher teilweise gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, gekennzeichnet.

Ferner wird auf die Bauvorschriften der DIN 1054 „zulässige Belastung des Baugrundes" der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" hingewiesen.

Die betreffende Fläche bezieht sich auf den als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich.

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

10. HINWEISE

10.1 Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß §39 BNatSchG - Allgemeiner Artenschutz - sind ggf. erforderliche Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum 1.10. – 28.2. durchzuführen, wenn die Gehölze als Brutstätten geeignet sind.