

ENTWURF



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)
 - Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässige Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur ausnahmsweise zugelassen.
 - Allgemein zulässige landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivierhaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB; § 18 BauNVO)
Höhenlage im Baugebiet (§ 9 (3) BauGB)
 - 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 der Planstraße 1 mittig an der Grundstücksgrenze.
 - 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)**
 Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Terrassenüberdachungen und für verglaste Wintergärten um maximal 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 Innerhalb des Dorfgebietes sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)**
 - Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
 - Überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen und bis zu 2,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
 - Pro Gebäude sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen herzustellen. Dies gilt nicht für Doppelhaushälften.
 - Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 1 und der vorderen Baugrenze ist pro Gebäude abweichend von 5.2 neben der Nutzung der Garagenzufahrt die Anlage eines weiteren offenen Stellplatzes möglich.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist einzellig mit einheimischen Heckpflanzungen 3 Stck. / lfm, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Pflanzungen sind zulässig:

Hainbuche	Carpinus betulus	Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare	Hasel	Corylus avellana
Eibe	Taxus baccata	Feldahorn	Acer campestre
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (4) BauO NRW)**
 - Für Hauptdächer der Hauptanlagen sind nur Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zugelassen. Untergeordnete Dachelemente 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.
 - Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zwei Drittel der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
 - Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala 'dunkelbraun' bis 'schwarz' oder 'grau' bis 'schwarz' zulässig. Andere Farbtöne können als Ausnahme zugelassen werden.
 - Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung integriert werden. Eine zusätzliche Aufständerung ist nicht zulässig.
 - Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im in der Planzeichnung dargestellten Vorgartenbereich sind ausschließlich aus standardtypischen einheimischen Heckpflanzungen in maximal 0,90 m Höhe vorzusehen. An der südlichen Plangrenze sind zur bestehenden Jahnstraße außerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche Einfriedungen nur als offene Zaunkonstruktionen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche.
 - Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
 - Bereiche zwischen den Verkehrsflächen (Planstraße 1 und Jahnstraße) und den parallel liegenden Baugrenzen sind bis zum Niveau der Verkehrsflächen aufzuschütten.
 - Flächen zwischen den überbaubaren Flächen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mindestens bis zu 1,00 m unterhalb der Bezugshöhe, maximal bis zur Bezugshöhe anzuschütten.

- Kennzeichnungen**
- Baugrundverhältnisse**
 Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund der humosen Böden gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.
- Hinweise**
- Baugrundverhältnisse**
 Wegen der humosen Böden sind im gekennzeichneten Teilbereich bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 'Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau', der DIN 18196 'Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
 - 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.
 - Bodenkennlinie**
 Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW - insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NRW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmale ist die Gemainschaft 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.
 - 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.
 - Niederschlagswasser**
 Nichtbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.
 - 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.

Bebauungsplan Nr. 28, 14. Änd. -Kaster-

Inhalt: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Gemeindeordnung NRW i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878), Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Gemarkung: Kaster
Flur: 6



ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage	
---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenze
548	Flurstücksnummer
79	Gebäude mit Hausnummer
83,48	Höhe in Meter über NHN
⊙	Laterne
⊗	Kanalschacht
⊕	Hydrant unterirdisch
⊕ ⊗ ⊕	Schieber Gas / Wasser
⊕	Gully
Art und Maß der baulichen Nutzung	
MD	Dorfgebiet
0,4	Grundflächenzahl
II	Maximale Zahl der Vollgeschosse
TH 4,80	Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)
FH 10,00	Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)
Bauweise, Baugrenzen	
---	Baugrenze
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Verkehrsflächen	
---	Öffentliche Strassenverkehrsfläche
---	Strassenbegrenzungslinie
F/R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Fahrradverkehr)
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
⊕ ⊗ ⊕	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen	
Ga	Umgrenzung für Flächen für Stellplätze und Garagen (siehe schriftliche Festsetzungen unter 5.)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster
---	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (siehe unter Kennzeichnungen)
A	Vorgartenbereich
↑	Neigungsrichtung bei Pultdächern

Planunterlagen Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bedburg, den _____ (ObVI)	Aufstellungsbeschluss Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom _____ aufgestellt worden. Bedburg, den _____ (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Offenlegungsbeschluss Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Bedburg, den _____ (Bürgermeister)	Offenlage Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg zur Offenlage beschlossen. Bedburg, den _____ (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Offenlage Dieser Plan hat gemäß § 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. Bedburg, den _____ (Bürgermeister)	Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am _____ als Satzung beschlossen worden. Bedburg, den _____ (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Bedburg, den _____ (Bürgermeister)
--	--	---	--	--	--	---