



Stadt Bedburg

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 28, 9. vereinf. Änd.

-Kaster-

Inhalt: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), 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: 5

Maßstab 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

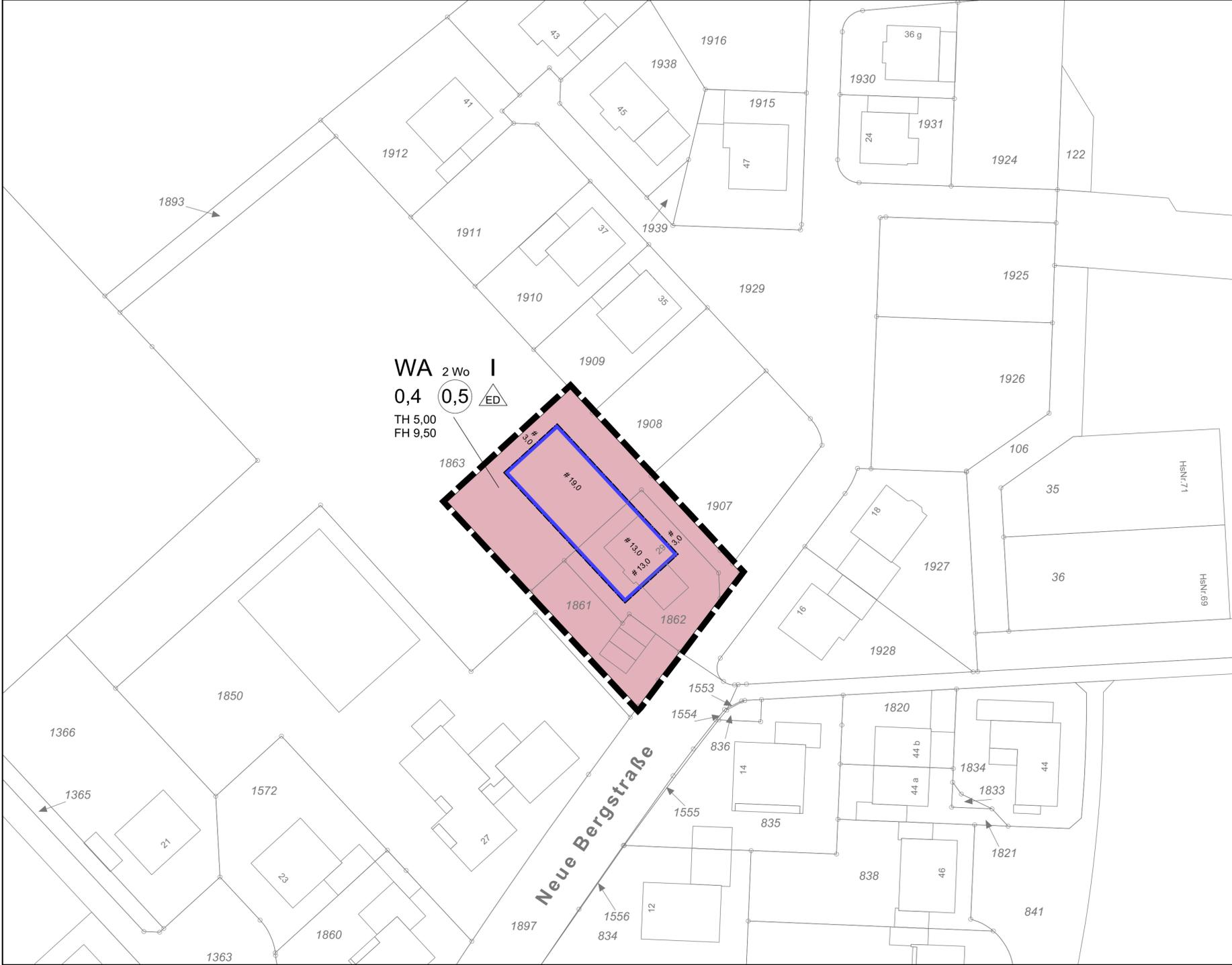
Kartengrundlage	Art und Maß der baulichen Nutzung
--- Flurgrenze	WA Allgemeines Wohngebiet
— Flurstücksgrenze	2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
548 Flurstücksnummer	0,4 Grundflächenzahl
79 Gebäude mit Hausnummer	0,5 Geschossflächenzahl
83,48 Höhe in Meter über NHN	I Zahl der maximalen Vollgeschosse
Laterne	TH 5,00 Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)
Kanalschacht	FH 9,50 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)
⊖HY Hydrant unterirdisch	
⊙ ⊙ ⊙ W Schieber Gas / Wasser	
Gully	
	Bauweise, Baugrenzen
	— Baugrenze
	△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Sonstige Planzeichen
	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 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 mittig an der Grundstücksgrenze. Für Grundstücke, die lediglich mit ihrer Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt entsprechend die Mitte der Zufahrt.
 - 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 Gebäudeab schlusses.
- 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 Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
- 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.
- 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.
 - Pro Gebäude sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen herzustellen.
- 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.
 - 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. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.
 - Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung integriert werden. Eine zusätzliche Aufständering ist nicht zulässig.
 - Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen.

Hinweise

- Bodendenkmäler**
Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NRW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenründe 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.
- 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.
- 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.



WA 2 Wo **I**
0,4 **0,5** △ ED
TH 5,00
FH 9,50

Planunterlage Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bedburg, den _____ (ÖbVI)	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 ausgelegt. 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)
--	--	---	--	---	--	---

Entwurf und Bearbeitung: **RAUM PLAN** Architektur Stadt und Umweltplanung
Wildschütz und Schnuis
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen
Stand 11.11.2014