



M. 1:500

WA II ED
0,4 0,8

- ERLÄUTERUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)
- 1 WA 2 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
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V verkehrsberuhigter Bereich
- +R Fuß und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- DN 0° - 15° Dachneigung (Flachdach / geneigtes Dach bis 15° Neigung)
- Vorgärten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete
Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Die vom Vorgartenbereich aus gesehen, hintere Baugrenze der überbaubaren Fläche darf für Terrassenüberdachungen und für verglaste Wintergärten um maximal 2,00 m überschritten werden.
Ausnahmsweise dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Treppenanlagen zur Erschließung des Obergeschosses bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m² errichtet werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

5. Stellplätze, überdachte Stellplätze (sogen. Carports) Garagen und ihre Einfahrten (gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Zwischen der Zufahrtsseite der Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Dachformen

Als Dachformen sind das Flachdach (0°) und geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

2. Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen, die an die Verkehrsbegrenzungslinie angrenzen, als grüne Hecke bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.
Für sonstige Grundstückseinfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe sowie offene Zaunkonstruktionen zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche. Geschlossene Zaunkonstruktionen als Einfriedung müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist dann mit einer Hecke zu begrünen.

C. HINWEISE

1. 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 Kampfmittelfräumdienst oder die nächstgelegene Polizeienstelle 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.

2. Bodendenkmalfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1982) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist Gelegenheit für weitere Untersuchungen zu geben.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S¹ gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005)¹. In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

¹Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken).
²Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen. Kontaktadresse: <http://www.gd.nrw.de>. Email: poststelle@gd.nrw.de.

4. Artenschutz

Erforderliche Holzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.
Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

5. Schutz des Bodens / Oberbodens

Der Oberboden ist vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen fachgerecht abzuschleppen und zwischen zu lagern.
Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund tiefgründig zu lockern.
Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.



Bebauungsplan Nr. 16/Kaster, 6. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem § 13 Abs. 1 BauGB)

- Harffer Schlossallee -

<p>Aufstellungsbeschluss Der Bebauungsplan Nr. 16, 6. Änderung ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom aufgestellt worden. 50181 Bedburg, den</p> <p>(Bürgermeister)</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>(Bürgermeister)</p>	<p>Offenlage Dieser Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>50181 Bedburg, den</p> <p>(Bürgermeister)</p>
<p>Trägerbeteiligung Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist vom bis durchgeführt worden.</p> <p>50181 Bedburg, den</p> <p>(Bürgermeister)</p>	<p>Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am als Satzung beschlossen worden.</p> <p>50181 Bedburg, den</p> <p>(Bürgermeister) (Ratsmitglied)</p>
<p>Bekanntmachung Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom am als Satzung in Kraft getreten.</p> <p>50181 Bedburg, den</p> <p>(Bürgermeister)</p>	<p>LA CITTÀ STADTPLANUNG DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER HEINRICH SCHNEIDER BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482 schneider@la-citta.de</p> <p>20.04.2015</p>

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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).
- 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).
- 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).