Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 4b / Kirchherten
Teilgebiet an der Brauereistraße

Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

(Stand: 20.04.2015)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4b BEDBURG-KIRCHHERTEN

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gemäß Einschrieb bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist der Mittelpunkt des in der Planzeichnung eingezeichneten, am Rande des Plangebiets in der Brauereistraße gelegenen Kanaldeckels.

2.2 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.

3. 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.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

5.1 Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

5.2 Überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und bis zu 2,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

5.3 Pro Gebäude sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen herzustellen. Dies gilt nicht für Doppelhaushälften.

5.4 Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ist pro Gebäude abweichend von 5.2 neben der Nutzung der Garagenzufahrt die Anlage eines weiteren offenen Stellplatzes möglich.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB, § 86 (4) BauO NRW)

6.1 Für Hauptdächer der Hauptanlagen sind nur Sattel-, Walm, Krüppelwalm- oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zugelassen. 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.

6.2 Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

6.3 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun' bis ‚schwarz' oder ‚grau' bis ‚schwarz' zulässig. Andere Farbtöne können als Ausnahme zugelassen werden..

6.4 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung integriert werden. Eine zusätzliche Aufständerung ist nicht zulässig.

6.5 Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Zäune und Mauern als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

Hinweise

1. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen 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.

2. Bodendenkmäler

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

3. 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.

4. Niederschlagswasser

Nichtbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

5. 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.