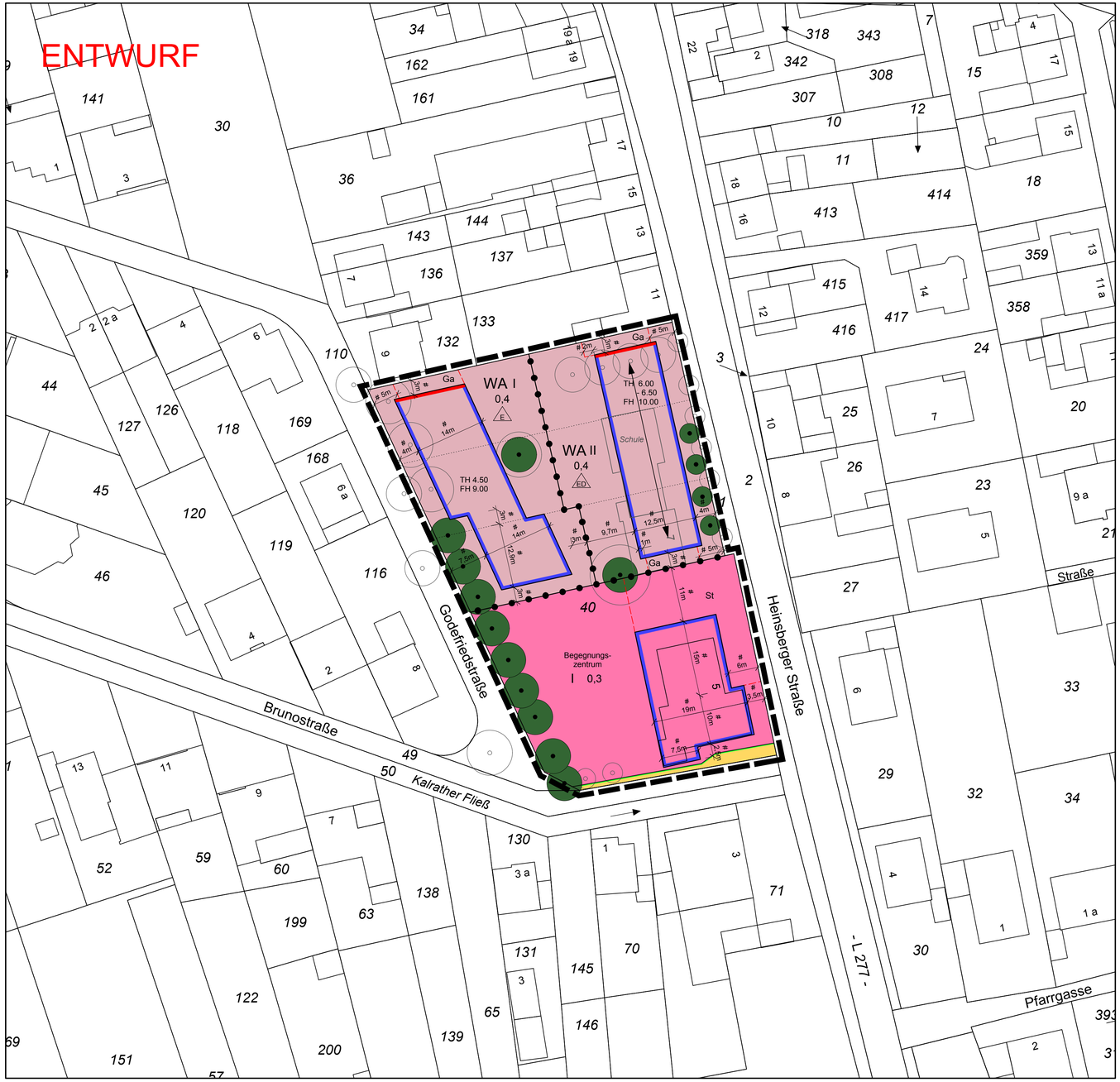
ENTWURF



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und Bau NVO)

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird durch Festsetzungen der Fußbodenoberkante Erdgeschoss und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche.

2.2 Das Maß der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden OKFF) ergibt sich aus der Differenz zwischen OKFF und dem Bezugspunkt. Dabei darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschritten werden.
Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen OKFF und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen OKFF und der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses.

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

Innerhalb derAllgemeinen Wohngebiete darf die hintere Baugrenze der überbaubaren Flächen für Terrassenüberdachungen und für vergleiche Wintergärten um maximal 2,00 m überschritten werden.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

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

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen und bis zu 2,00 m hinter der hinteren Baugrenze zulässig.

5.2 Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

5.3 Auf Flächen für Garagen sind auch Carports oder offene Stellplätze, auf Garagenzufahrten offene Stellplätze zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze pro Gebäude neben der Nutzung der Garagenzufahrt die Anlage eines weiteren offenen Stellplatzes möglich.

5.4 Pro Wohngebäude sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen herzustellen.

5.5 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen und Carports sind ausgeschlossen.

6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Wird durch die Baumerhaltung der Hausbau unzumutbar erschwert oder sind Bäume abgängig, so sind diese gleichwertig wenn möglich an gleicher Stelle zu ersetzen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (4) BauONW)

7.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebieter sind für Dächer der Hauptanlagen nur Sattel- oder Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit Gegenpulten zugelassen. Es wird eine Dachneigung von 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.

7.2 Die Dacheindeckungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind in den Farbtönen der RAL-Skala 'dunkelbraun' bis 'schwarz' oder 'grau' bis 'schwarz' zulässig. Andere Farbtöne sind als Ausnahme zugelassen. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

7.3 Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchgiebel, Gauben und sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte zwei Drittel der Trauflänge einer Seite nicht überschreiten.

7.4 Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

7.5 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,90 m Höhe vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschGNW - 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.

2. 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.

3. Niederschlagswasser

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

4. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.
Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

5. Grundwasserabsenkung

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortscheitenden 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.
Die Vorschriften der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen' sind zu beachten.

6. Baumschutz

Stellplatz- und Garagenzufahrten sind derart anzulegen, dass Bestandsbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden.

Stadt **Bedburg**
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 1 / PT, 4. Änderung -Kirchtroisdorf-

Inhalt: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Baunutzungsverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Gemeindeordnung NRW i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194).
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Gemarkung: Pütz
Flur: 27

Maßstab 1:500

0 5 10 20 40 50 m

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 548 Flurstücksnummer
- 79 Gebäude mit Hausnummer
- 53.48 Höhe in Meter über NHN
- Laterne
- Kanalschacht
- HY Hydrant unterirdisch
- Schieber Gas / Wasser
- Gully

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der maximalen Vollgeschosse
- TH 4.50 Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)
- TH 6.00-6.50 Minimale und maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)
- FH 9.00 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)

Bauweise, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Baumerhalt

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (siehe schriftliche Festsetzungen unter 5.)
- Ga Umgrenzung für Flächen für Garagen (siehe schriftliche Festsetzungen unter 5.)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / PT
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung sowie unterschiedlicher Bauweisen
- Firstrichtung

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)

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

_____
(Bürgermeister)

Offenlegungsbeschluss

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)

Entwurf und Bearbeitung:

Stand 25.06.2013

RAUM PLAN
Architektur Stadt und Umweltplanung
Wildschütz und Schnuis
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen