Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung der STADT BEDBURG

betreffend den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 / Kirchtroisdorf, 4. beschleunigte Änderung (im vereinfachten Verfahren) – Alte Schule Kirchtroisdorf – vom 07.09.2015

1.) Bekanntmachung des Beschlusses zur –erneuten- Offenlage

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 25.08.2015 eine Änderung der Planung beschlossen:

„Für den Entwurf des Bebauungsplans (der Innenentwicklung) Nr. 1 / Kirchtroisdorf, 4. beschleunigte Änderung, wird der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), gefasst."

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kirchtroisdorf und umfasst das Grundstück der Alten Schule Kirchtroisdorf an der Heinsberger Straße 7. Es wird begrenzt durch die Heinsberger Straße, die Grundstücke Heinsberger Straße 11 und Godefriedstraße 9, die Godefriedstraße und die Brunostraße.

Die genaue Abgrenzung ist der beigefügten Übersichtskarte und dem Planentwurf zu entnehmen.

Die 4. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 / Kirchtroisdorf sieht vor, die von der Begegnungsstätte nicht benötigten Flächen für eine am umliegenden Gebäudebestand angepasste Wohnbebauung zu nutzen. Dieses Verfahren dient im Wesentlichen einer maßvollen und sich am Bedarf orientierenden innerörtlichen Nachverdichtung durch Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Der Bebauungsplan dient somit insbesondere der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile. Es findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung.

Ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt wird durch dieses Verfahren nicht vorbereitet oder begründet. Ferner liegt keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (ehemals FFH-Gebiete [Flora-Fauna-Habitat-Gebiete] oder Vogelschutzgebieten vor). Die zulässige Grundfläche

im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) von unter 20.000 qm wird nicht überschritten.

Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB nicht statt.

Im Wege der –erneuten- förmlichen Offenlage (Auslegung) der Planung besteht gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB für Jedermann (Öffentlichkeit) Gelegenheit, sich über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 / Kirchtroisdorf, 4. beschleunigte Änderung sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke, die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit Begründung und Anlagen hierzu in der Zeit vom

Mittwoch, 16. September 2015 bis Montag, 19. Oktober 2015 (einschließlich)

während der Dienststunden, und zwar montags und donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, mittwochs und freitags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr sowie dienstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr bei der Stadtverwaltung Bedburg, Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, Zimmer 205, 50181 Bedburg, zu unterrichten.

Der Planentwurf hängt auch im Aushangkasten des Rathauses in Kaster, 2. Obergeschoss, zur Einsicht aus. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung mit einem sachkundigen Vertreter der Stadtverwaltung sowie Stellungnahmen mündlich, zur Niederschrift oder schriftlich vorzutragen. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Zum Planentwurf nebst Begründung, textlichen Festsetzungen und Anlagen können auch schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden (sog. Präklusion von Einwendungen).

Bekanntmachungsanordnung

Der Offenlagebeschluss für die 4. beschleunigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 / Kirchtroisdorf wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Bekanntmachung mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.08.2015 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist (§ 2 Abs. 3 BekanntmVO).

Es wird gem. § 2 Abs. 4 Nr. 3 BekanntmVO i.V.m. § 7 Abs. 6 GO NW darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet,

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie die Fälligkeiten und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Nach § 44 Abs. 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die im vorgenannten Absatz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

2. Hinweis zu § 4a Abs. 6 BauGB:
   Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (vgl. §§ 3 und 4 BauGB) nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

3. Hinweis zu § 47 Abs. 2a VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung):
   Der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 oder § 35 Abs. 6 BauGB zum Gegenstand hat, ist unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

4. Hinweis zu § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren):
   Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
   Eine Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes geht mit dieser Bauleitplanung (Planänderung) nicht einher.

5. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vor.
   Es werden keine Vorhaben realisiert, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder nach Landesrecht unterliegen.

6. Gemäß § 215 BauGB werden

   1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

   2. eine Berücksichtigung eines § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes
   und

   3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

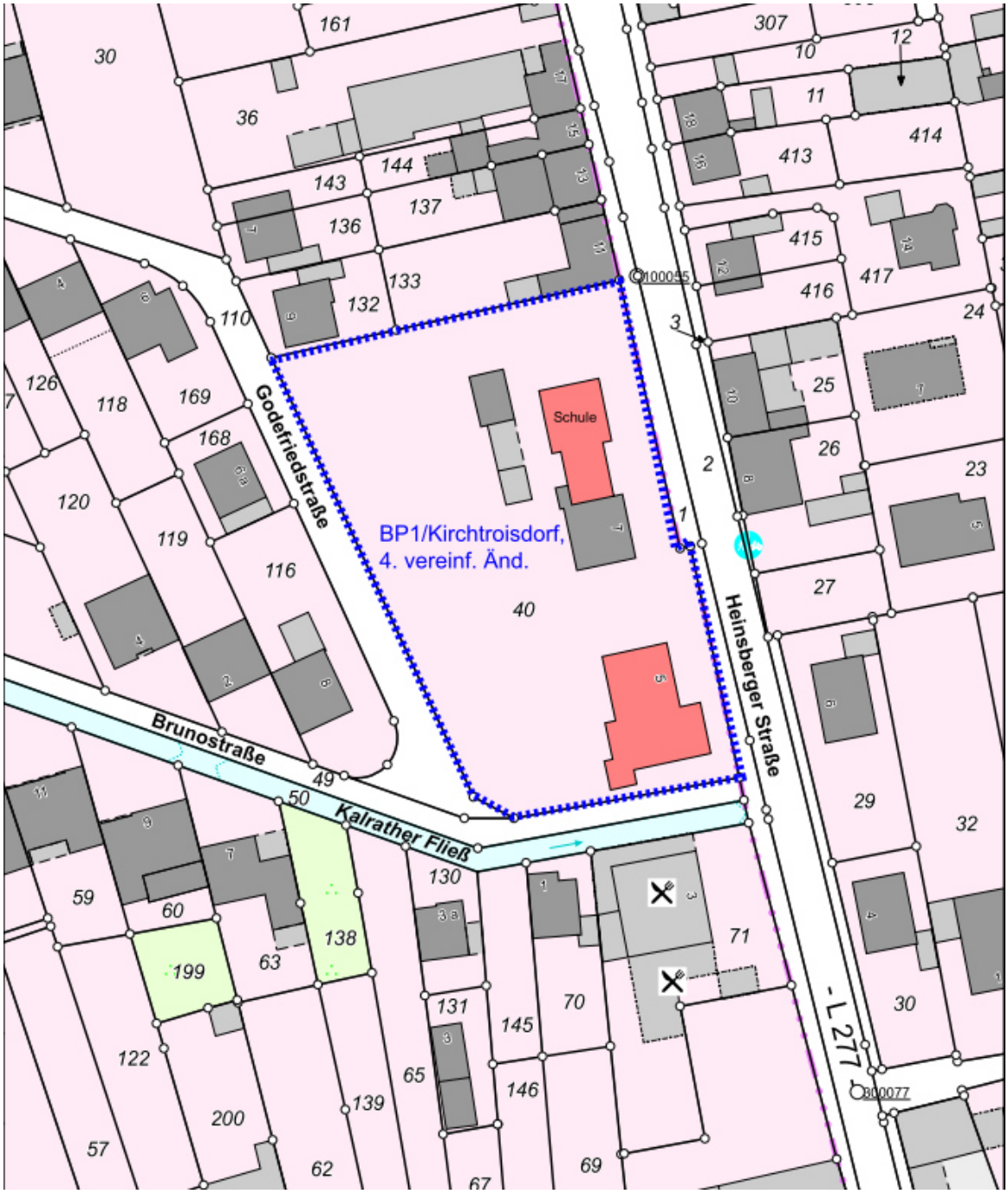
   unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Bedburg unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalte geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Bedburg, 07.09.2015
Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Gez. Sascha Solbach

(Sascha Solbach)

Lageplan Bebauungsplan Nr. 1 / Kirchtroisdorf, 4. beschleunigte Änderung (ohne Maßstab)



© Vermessungs- und Katasteramt Rhein-Erft-Kreis, 994/08

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (DER INNENENTWICKLUNG) NR. 1 / KIRCHTROISDORF, 4. BESCHLEUNIGTE ÄNDERUNG

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Plangebiet festgesetzt:

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

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

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

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird durch Festsetzungen der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (OKFF) und der Trauf- und Firsthöhen (FH / TH) bestimmt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden endausgebauten öffentlichen 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 0,50 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 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf die hintere Baugrenze der überbaubaren Flächen für Terrassenüberdachungen und für überwiegend (Glasanteil > 50 %) verglaste Wintergärten um maximal 2,00 m überschritten werden.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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 Garagenzufahrten sind offene Stellplätze zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) 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 mind. 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 / Sträuchern (§ 9 Abs. 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 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NW)

7.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) 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 können als Ausnahme zugelassen werden. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

7.3 Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchgiebel, Gauben und sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte 2/3 der Trauflänge einer Seite nicht überschreiten.

7.4 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie 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 (Lochanteil > 50 %) integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist.