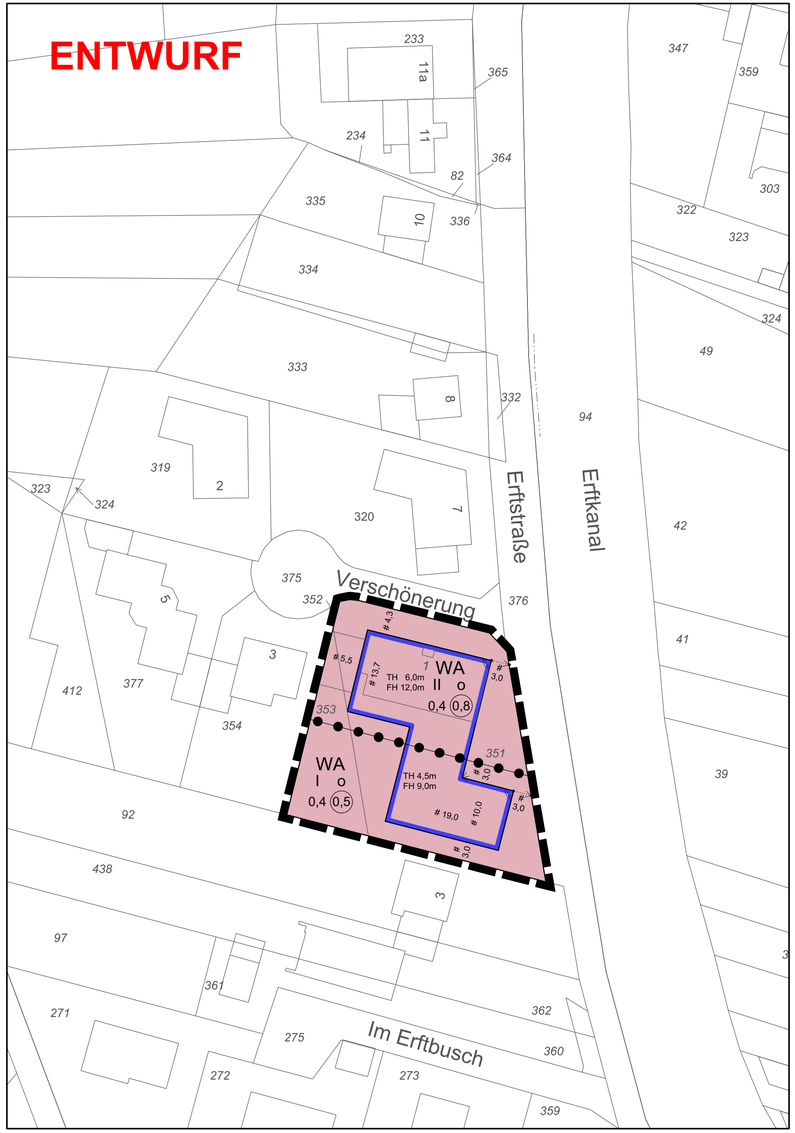
ENTWURF



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg, 8. Vereinfachte Änderung

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante des höchsten Punktes der Verkehrsfläche, die unmittelbar vor dem jeweiligen Grundstück liegt.
Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses. Bei Pultdächern entspricht die Traufe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, der First der Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Bei Pultdächern kann die angegebene Traufhöhe jeweils um maximal 0,50 m auf ganzer Länge überschritten werden.

3. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten - WE) je Wohngebäude zulässig. Die Doppelhaushälfte (DHH) gilt dabei als ein Gebäude.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern, ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.
Der Anteil der Stellplatzflächen in Vorgärten darf 50 % der Gesamtfläche nicht überschreiten. Vorgartenflächen werden begrenzt durch die vordere Baugrenze und deren seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

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

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

Kennzeichnungen

1. **Überschwemmungsgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Erft.

2. **Baugrundverhältnisse**

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes liegt im Auebereich der Erft, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Das gesamte Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hinweise

1. **Bodendenkmäler**

Im Plangebiet liegen keine konkreten Indizien zu Bodendenkmälern vor. Trotzdem sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Die Be-stimmungen 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, Zehnthofstr. 45, 52385°Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. **Grundwasserverhältnisse**

Der natürliche Grundwasserspiegel stand nahe der Geländeoberfläche an und ist vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse abgesenkt worden. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlenbergbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen, sofern nicht Gegenmaßnahmen getroffen werden. Bis heute liegt keine förmliche Entscheidung vor, ob und inwieweit Gegenmaßnahmen zur künstlichen Niedrighaltung des Grundwasserspiegels zukünftig getroffen werden. Vor diesem Hintergrund halten wir es für sinnvoll, im Interesse der vorgesehenen Bauvorhaben von einem Grundwasserwiederanstieg auf die vor der Grundwasserabsenkung herrschenden Grundwasser-flurabstände auszugehen und geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" vorzusehen.

3. **Hochwasserschutz**

Die geplante Bebauung liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Erft. Es sind § 113 des Landeswassergesetzes und § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

4. **Kampfmittel**

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegen nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor, da der Bereich im ehemaligen Bombenabwurfgebiet / Kampfgebiet liegt. Auch wenn Bodenuntersuchungen diesen Verdacht nicht bestätigen sollten, wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen ist.

5. **Erdbebengefährdung**

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

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 Stadtentwicklungs-ausschusses 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)

Stadt **Bedburg**

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 33/Bedburg, 8. vereinf. Änd. - Erftstr./Verschönerung-

Inhalt: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
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. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496).
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Gemarkung: Bedburg
Flur: 46

Maßstab 1:500

0 5 10 20 40 50 m

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 548 Flurstücksnummer
- 79 Gebäude mit Hausnummer

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,5) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33/Verschönerung
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten und Höhen

Entwurf und Bearbeitung:

Stand 13.11.2015

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