TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässige Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur ausnahmsweise zugelassen.
1.2 Allgemein zulässige landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.3 Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB; § 18 BauNVO)
Höhenlage im Baugebiet (§ 9 (3) BauGB)

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Firsthöhen gemäß Einschrieb bestimmt. Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen sind die im Plan angegebenen Höhen (BZH).
2.2 Die im Plan angegebenen Werte der Bezugshöhen (BZH) beziehen sich auf die Höhe des Bezugspunktes 1 (BZP1) innerhalb der Jahnstraße.
2.3 Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses.
2.4 Das Maß der Höhenlage des Baugrundstücks entspricht der Höhe der jeweils im Plan angegebenen Bezugshöhe (BZH).

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 Dorfgebietes sind maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) 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 nur innerhalb der überbaubaren Flächen 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 der Planstraße 1 und der vorderen Baugrenze ist pro Gebäude abweichend von 5.2 neben der Nutzung der Garagenzufahrt die Anlage eines weiteren offenen Stellplatzes möglich.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist einzeilig mit einheimischen Heckenpflanzungen 3 Stck. / lfm, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Pflanzungen sind zulässig:

Hainbuche	Carpinus betulus	Rotbuche	Fagus sylavatica
Liguster	Ligustrum vulgare	Hasel	Corylus avellana
Eibe	Taxus baccata	Feldahorn	Acer campestre

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

7.1 Für Hauptdächer der Hauptanlagen sind nur Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 - 40° 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.
7.2 Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
7.3 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala 'dunkelbraun' bis 'schwarz' oder 'grau' bis 'schwarz' zulässig. Andere Farbtöne können als Ausnahme zugelassen werden.
7.4 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung integriert werden. Eine zusätzliche Aufständerung ist nicht zulässig.
7.5 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im in der Planzeichnung dargestellten Vorgartenbereich sind ausschließlich aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,90 m Höhe vorzusehen. An der südlichen Plangrenze sind zur bestehenden Jahnstraße ausnahmsweise Einfriedungen als offene Zaunkonstruktionen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche.
7.6 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
7.7 Nicht überbaute Bereiche zwischen den Verkehrsflächen (Planstraße 1 und Jahnstraße) und den parallel liegenden rückwärtigen Baugrenzen sind bis auf die Höhe der jeweiligen Bezugshöhe BZH niveaugleich aufzuschütten.
7.8 Flächen zwischen den überbaubaren Flächen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mindestens bis zu 1,00 m unterhalb der jeweiligen Bezugshöhe (BZH), maximal bis zur Bezugshöhe anzuschütten.

Kennzeichnungen

Baugrundverhältnisse
Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund der humosen Böden gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Hinweise

1. Baugrundverhältnisse
Wegen der humosen Böden sind im gekennzeichneten Teilbereich bei der Bauwerksgründung ggf. besondere 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.

2. 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.

3. 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.

4. Kampfmittel
Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird auf die Beachtung des Merkblattes für Baugrundeingriffe gemäß der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen. Weitere Informationene unter: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

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

6. 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.

7. Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen
Bei Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist die Richtlinie GW 125 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu berücksichtigen.

Stadt **Bedburg**
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 28, 14. Änd.
-Kaster-

Inhalt: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
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: Kaster
Flur: 6

Maßstab 1:500

0 5 10 20 40 50 m

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- FH 10,00 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugshöhe (BZH) (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.3)

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Fahrradverkehr)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- -0,12 Bezugshöhen (BZH)
- BZP 1 Bezugspunkt 1 (BZP)

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (siehe unter Kennzeichnungen)
- A. Vorgartenbereich
- oben unten Neigungsrichtung bei Pultdächern

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 28.01.2016

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