

# Bebauungsplan Nr. 31/ Kaster

## 1. Änderung (vereinfachte Änderung nach §13 BauGB)

### RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S.1509)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 203)

Gemarkung : Kaster  
Flur : 3

Maßstab 1 : 500



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

|                |                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------|
| MD             | Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)                             |
| I              | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) |
| TRH Max. 3,5 m | Traufhöhe über OK Gelände                            |

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

|  |                                                     |
|--|-----------------------------------------------------|
|  | Baugrenze (§ 23 BauNVO)                             |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO) |

### Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

|  |                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB) |
|--|----------------------------------------------------------------------------|

Anlagen zum Bebauungsplan:  
- Begründung vom 12.11.2015

Eine Umweltprüfung wurde gem. § 13 BauGB nicht durchgeführt.

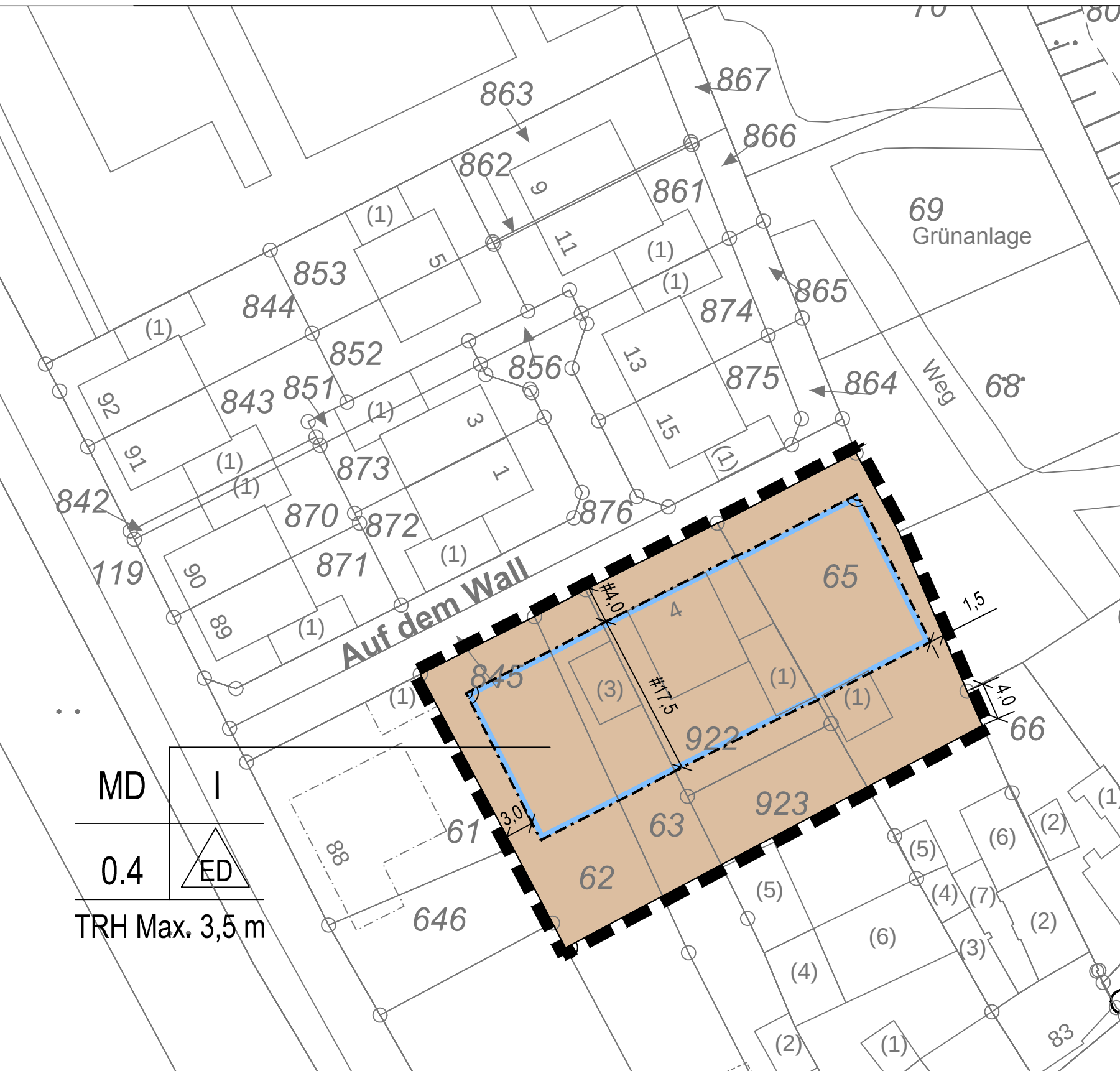
### ENTWURF UND BEARBEITUNG

Datum: 12.11.2015

Planungsgruppe MWM, Auf der Hüls 128, 52068 Aachen, Tel.: 0241-938660

### FÜR DIE STADT BEDBURG

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planunterlage</b><br>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.<br><br>Köln, den .....<br><br>.....<br>(ÖbVI)                                                                                             | <b>Aufstellungsbeschluss</b><br>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom ..... aufgestellt worden.<br>50181 Bedburg, den .....<br><br>..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)<br>Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.<br><br>50181 Bedburg, den .....<br><br>..... (Bürgermeister) | <b>Offenlegungsbeschluss</b><br>Dieser Plan wurde gemäß § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB am ..... vom Rat der Stadt Bedburg zur Offenlage beschlossen.<br><br>50181 Bedburg, den .....<br><br>..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied) |
| <b>Offenlage</b><br>Dieser Plan hat gemäß § 13 i.V.m. § 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.<br><br>50181 Bedburg, den .....<br><br>..... (Bürgermeister) | <b>Satzungsbeschluss</b><br>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am ..... als Satzung beschlossen worden.<br><br>50181 Bedburg, den .....<br><br>..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                             |



Bebauungsplan Nr. 31 ohne Maßstab



### Textliche Festsetzungen:

1. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximal zulässige Traufhöhe über Bezugspunkt festgesetzt.

#### Bezugspunkt:

Bezugspunkt ist die Höhenlage der vorgelagerten, endausgebauten Fahrbahnkante der Erschließungsstraße in der Mitte des Baugrundstücks auf der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Doppelhäuser bilden bzgl. des Bezugspunktes eine Gebäudeeinheit.

#### Hinweise:

#### Kampfmittelbeseitigung:

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Blindgängern wird hingewiesen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzu- stellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weitere Informationen befinden sich auf der Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html).

#### Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde - hierzu gehören auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit - ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstellen Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax: 02425/ 9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte handelt, es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

#### Grundwasserabsenkungen / Bodenbewegungen

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfsungsmaßnahme ist mit einem Grundwasserrückanstieg zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.