

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Firsthöhen gemäß Planzeichnung bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird, mittig an der Grundstücksgrenze.
 2.2 Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)**
 4.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in deren gedachter Verlängerung bis zur westlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 4.2 Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (4) BauO NRW)**
 5.1 Für Hauptdächer der Hauptanlagen sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zugelassen.
 5.2 Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dachanschnitte darf zwei Drittel der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
 5.3 Die Dachdeckungen sind in den Farbtabellen der RAL-Stkala „dunkelbraun“ bis „schwarz“ oder „grau“ bis „schwarz“ zulässig. Andere Farbtöne können als Ausnahme zugelassen werden. Glasierte Dachdeckungen sind generell unzulässig.
 5.4 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in die Dachkonstruktion und die Dachdeckung integriert werden. Eine zusätzliche Aufänderung ist nicht zulässig.
 5.5 Grundstückseinfriedungen, die an die südlich gelegene öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind ausschließlich aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen.
 5.6 Entlang der nordöstlichen Verkehrsfläche (Flurstück 466) ist eine Böschungsmauer in einer Höhe von max. 1,0 m über dem Niveau der Wegfläche zulässig.

Hinweise

- Bodendenkmäler**
 Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NRW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auftreten archaischer 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.
- 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.
- Niederschlagswasser**
 Nichtbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.
- 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.
- Grundwasserabsenkung**
 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen 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.

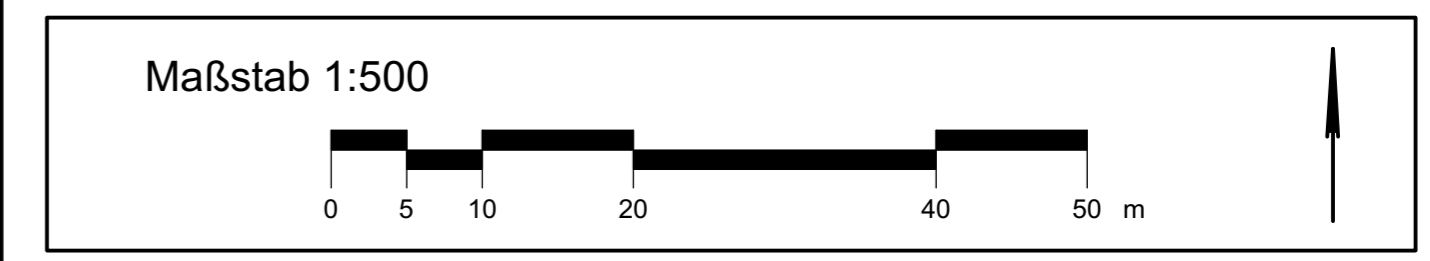


Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 32/Lipp, 4. Änd.
- Teilgebiet Lipper Berg -
im beschleunigten Verfahren

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 16.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Gemarkung: Lipp
Flur: 8



ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage	Art und Maß der baulichen Nutzung
— Flurgrenze	WA Allgemeines Wohngebiet
— Flurstücksgrenze	2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
452 Flurstücksnummer	0,4 Maximale Grundflächenzahl
22 Gebäude mit Hausnummer	0,8 Maximale Geschossflächenzahl
	II Maximale Zahl der Vollgeschosse
	FH 7,0 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugshöhe (BZH) (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.1)
Bauweise, Baugrenzen	
	— Baugrenze
	△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstige Planzeichen	
	— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp
	GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
	→ Firstrichtung

Entwurf und Bearbeitung:  Architektur Stadt und Umweltplanung
Wildschütz und Schnuis
Lütlicher Straße 10-12
52064 Aachen

Stand 31.03.2016

<p>Planunterlage</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Bedburg, den _____</p> <p>(ÖbVI)</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom _____ aufgestellt worden.</p> <p>Bedburg, den _____</p> <p>(Bürgermeister) (Ratsmitglied)</p>	<p>Offenlegungsbeschluss</p> <p>Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg zur Offenlage beschlossen.</p> <p>Bedburg, den _____</p> <p>(Bürgermeister) (Ratsmitglied)</p>	<p>Offenlage</p> <p>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.</p> <p>Bedburg, den _____</p> <p>(Bürgermeister)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am _____ als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bedburg, den _____</p> <p>(Bürgermeister) (Ratsmitglied)</p>	<p>Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses</p> <p>Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Bedburg, den _____</p> <p>(Bürgermeister)</p>
---	---	---	---	---	--