STADT BEDBURG

Bebauungsplan Nr. 27/Kaster 6. Änderung

Inhalt: BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271)

Gemarkung: Kaster
Flur: 6

Maßstab 1:500

0 5 10 20 40 50 m

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- GE 1 Zuordnung unterschiedl. Betriebsarten (siehe textl. Festsetzungen unter A 1.)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- GFZ 2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- ö öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (siehe textliche Festsetzungen unter A 2.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Betriebsarten innerhalb des Gewerbegebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Einfriedung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind in den einzelnen Zonen folgende Betriebe und Nutzungen zugelassen:

GE 1: Verwaltungs- und Bürogebäude, Handelsbetriebe, Elektro- und Installationsbetriebe sowie Gartenbaubetriebe
GE 2: Anlagen wie unter GE 1, Drehereien, Elektroreparaturwerkstätten, Betriebe zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen, Glasereibetriebe, Schreinereien, Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und zur Möbelmontage, Druckereien ohne Rotationsdruck, Schlossereien, automatische Autowaschanlagen mit Gebläse und Autoreparaturwerkstätten
GE 3: Anlagen wie unter GE 1 und GE 2, Tischlereien, Speditions- und Omnibusbetriebe sowie alle Anlagen der Ziffern 200 bis 221 des Anhanges zum Abstandserlass, Stand 06.06.2007, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW, soweit sie nicht schon innerhalb der GE 1 und GE 2 zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die unter § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen allgemein zulässig.

2. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 23 (5) Satz 2 BauNVO)

2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

2.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Anschluss an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Anbindung von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen ist in dem Bereich, in dem Einfriedungen zugelassen sind, ausgeschlossen.

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche stehenden Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB, § 86 (4) BauONW)

1. Einfriedungen

1.1 Vorgartenflächen sind an der Straßenbegrenzungslinie mit Rasenkantensteinen nicht höher als 10 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche einzugrenzen.

1.2 Innerhalb des im Plan dargestellten Bereichs ist eine Einfriedung in Holzbauweise, als Stabgitter- oder Maschendrahtkonstruktion oder als begrünte Mauer zugelassen.

1.3 Einfriedungen auf sonstigen Grundstücksgrenzen sind abzupflanzen.

2. Böschungsmauern

Im Bereich von Höhenunterschieden zwischen angrenzenden Verkehrsflächen und der Höhenlage der Grundstücke sind unverputzte Mauern bis maximal 0,50 m gestattet.

C Kennzeichnungen

Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet wird aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.
Erdberührende Bauteile sind aufgrund des aufstauenden Sickerwassers gemäß DIN 18195 Teil 6 druckwasserdicht auszubilden.

D Hinweise

1. Bodendenkmäler

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschGNW - 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.

2. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen ist.

3. Erdbebengefährdung

Gemäß der DIN 4149 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2. Entsprechend dem Abschnitt 5.2 der vorgenannten DIN befindet sich das Baugebiet in der Untergrundklasse S und im Bereich des gewachsenen grobkörnigen Bodens in der Baugrundklasse B. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

4. 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.

Entwurf und Bearbeitung:

Stand 14.11.2011

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

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 Rates vom _____ aufgestellt worden.

Bedburg, den _____

_____
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

_____
(Bürgermeister)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB vom _____ bis _____ durch öffentliche Auslegung stattgefunden.

Bedburg, den _____

_____
(Bürgermeister)

Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 (1) BauGB vom _____ bis _____ durchgeführt worden.

Bedburg, den _____

_____
(Bürgermeister)

Offenlegungsbeschluss

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am _____ vom Rat 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)