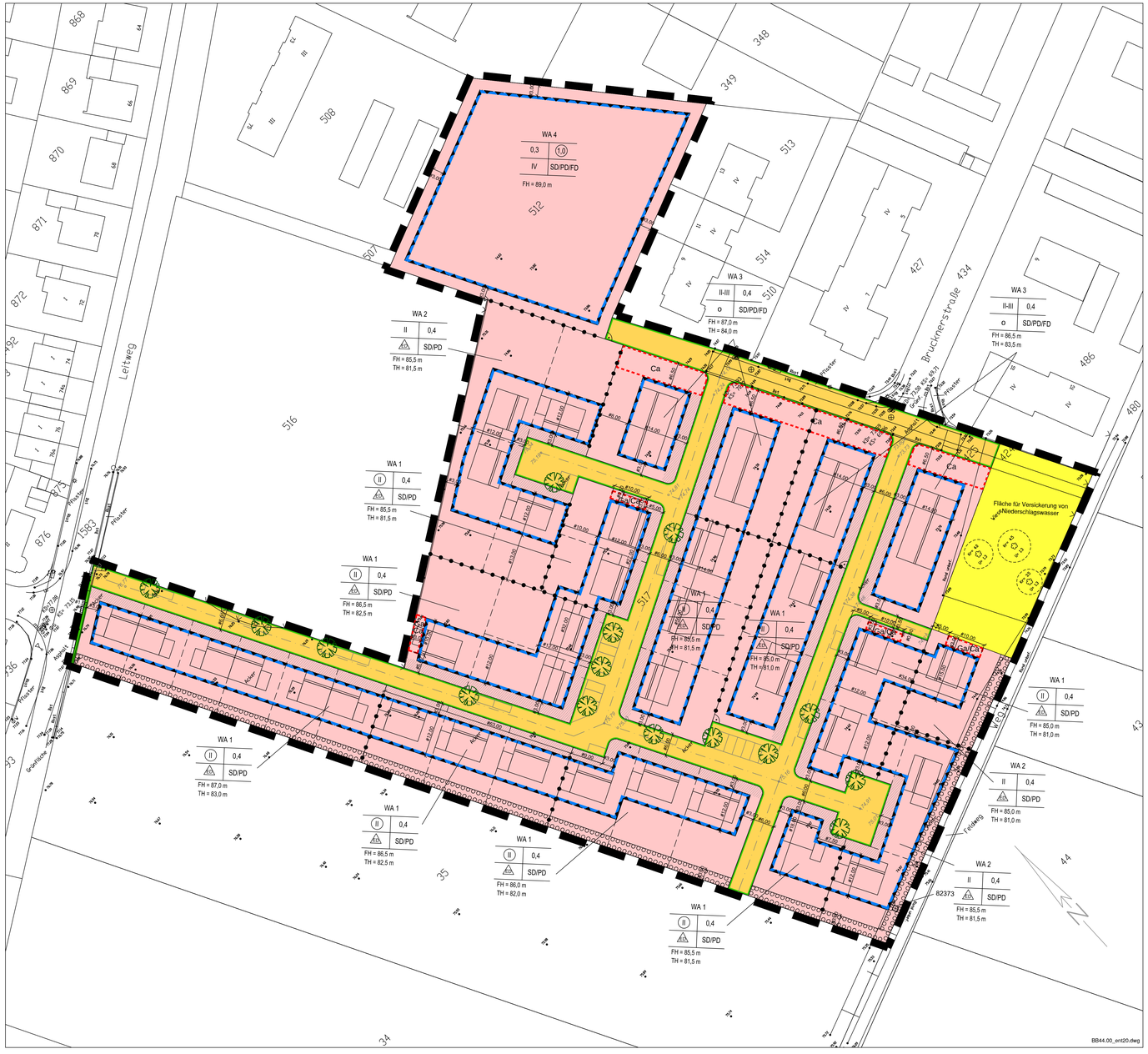


A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1- 4) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebes des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximal zulässige First- bzw. Traufhöhe festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Bezugspunkt:

Die Bezugshöhen für 2.1 beziehen sich auf das Höhensystem NN 1993.

Definition Trauf-/First-/ Gebäudehöhe:

Firsthöhe: maßgebend ist die Dachkante (eingedecktes Dach). Bei Flachdächern ist maßgebend die Oberkante des Gebäudes.

Traufhöhe: maßgebend ist der Schnittpunkt der Außenwandaußenflächen mit der Dachoberfläche (Oberkante Dachhaut).

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die in der Planzeichnung mit einer Tiefe von 12,0 m festgesetzten Baugrenzen können auf der den Vorgartenbereichen abgewandten Rückseite durch Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 4,0 m überschritten werden - falls keine anderslautenden Festsetzungen dem entgegen stehen. In den Baugebieten mit einer Tiefe von 14,0 m ist diese Überschreitung um max. 2,0 m zulässig.

Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zurücklegen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

WA 1 / WA 2: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

WA 3 / WA 4: max. 8 Wohnungen je Wohngebäude

6. FESTSETZUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

(1) Die Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetation sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG für wildlebende Vogelarten eintritt.

(2) Sollte es aufgrund einer sukzessiven Flächeninanspruchnahme nicht möglich sein, den in Abs. (1) dargestellten Zeitraum einzuhalten und sind deshalb Eingriffe in den Vorhabenbereich zur Brutzeit notwendig, kann die Inanspruchnahme von Gehölzen, Vegetation und Boden nur nach einer vorher durchgeführten ökologischen Baubegleitung erfolgen. Diese muss durch eine Kontrolle des Vorhabenbereichs auf aktuell bebrütete Nester durch einen Fachmann sicherstellen, dass es durch die Entnahme oder Beeinträchtigung von Vegetationsstrukturen nicht zur Tötung von Jungtieren oder zur Zerstörung von Eiern und genutzten Nestern kommt. Nur wenn aufgrund der Ergebnisse dieser Kontrollen ausgeschlossen werden kann, dass Individuen im Vorhabenbereich brüten (auch nicht planungsrelevante Arten), kann die Inanspruchnahme von Vegetation und Boden erfolgen.

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB (PFLANZGEBOTE)

7.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke innerhalb der Gärten entlang der südwestlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze

Zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt ist innerhalb der Gärten entlang der südwestlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze (siehe eingetragene Flächen zum Anpflanzen) eine einreihige freiwachsende Hecke mit standortypischen Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

Die Umsetzung erfolgt im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (giftig)
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (giftig)
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus (giftig)

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100 cm

Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 (1) NR 24 BAUGB

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.) einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmaß R 'w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die DIN 4109 wird mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

B. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

9.1 Dachgestaltung

9.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, außer bei Pultdächern, geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig. Des Weiteren sind örtlich begrenzt zusätzlich Flachdächer zulässig.

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.

9.1.2 Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit mehr als 1 m² Flächengröße sowie Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.

9.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich sind ausschließlich bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und dahinterliegenden vorderen Baugrenze (siehe gepunktete Flächen in der Planzeichnung):

An übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind 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. Andersartige Einfriedungen sind mind. 0,75 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken und dauerhaft zur Verkehrsfläche hin abzupflanzen.

C. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodenfunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwassermessstelle der RWE Power AG

Im Plangebiet befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 82373 der RWE Power AG, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Aktive Grundwassermessstellen sind unter dem Gesichtspunkt des Bestandschutzes zu erhalten bzw. während eventueller Baumaßnahmen zu sichern. Die jeweilige Zugänglichkeit für Grundwasserstandsmessungen sowie Entnahmen von Grundwasseranalysen ist zu gewährleisten.

Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bedburg 1". Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwasserstandes auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" sind u beachten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Kampfmittelbeseitigung

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Blindgängern bzw. Militärieinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird hingewiesen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen 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.

Artenschutz

Eine Beleuchtung von Baustelle und Baumaschinen sowie den späteren Wohnhäusern und Verkehrswegen könnte Auswirkungen auf die Verbreitung nachtaktiver Insekten haben. Dies wiederum kann sich auf das Nahrungsangebot für Fledermäuse auswirken sowie Individuen irritieren. Während der Bauzeit ist deshalb darauf zu achten, dass eine evtl. notwendige Beleuchtung der Baustelle sowie die Strahler von Baumaschinen nicht in den Himmel oder ins weitere Umfeld abstrahlen. Um betriebsbedingte und somit dauerhafte Auswirkungen der Straßenbeleuchtung auf die Umgebung zu vermindern, wird die Verwendung von nicht diffusen Lichtquellen und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampflampen, LEDs), ggf. auch die Abschirmung weit reichender Lichtquellen (z.B. durch Schutzpflanzungen), empfohlen. Zur Lärmminderung sind Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik einzusetzen.

Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird angeregt, weitere Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung zu nutzen, z.B. Reduzierung der versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß, Verwendung vom offenlüftigem Pflaster bei Wege- und Hofflächen, die Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Teichen, Mulden oder Biotopen, Zisternen zur Sammlung / Zwischenspeicherung zur Nutzung u. a. zur Freianlagen- bzw. Gartenbewässerung, zur Reinigung der Hofflächen etc. .

Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 17
5. Änderung "Zwischen den Lindchen"

RECHTSGRUNDLAGEN:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) 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).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes 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 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496).

Gemarkung : Bedburg Flur: 2

Maßstab 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

I,0 Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

(II) Anzahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 20 BauNVO)

II-III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH = 87,0 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

TH = 83,0 m zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

Bodenversenkungsgebiet:
Das Höhensystem weicht vom Normalhöhenbezugssystem NHN ab. Es wurde das Höhensystem NN 1993 eingeführt. Alle im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf dieses System.

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

A1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Fläche für Versickerung von Niederschlags-wasser, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25a BauGB

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr.4 BauGB

Zweckbestimmung:
Ca Carports Ga Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maßes der Baulichen Nutzung

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

Sonstige Kennzeichnungen u. Darstellungen

Lärmpegelbereich III, §9 Abs. 5 BauGB (siehe textl. Festsetzungen Nr.8)

MHW Grundwassermessstelle

geplante Straßengradiente

geplante Straßenraumgestaltung

Grundstückseinteilung

Gebäude

Garage

Vorgärten (siehe textl. Festsetzungen Nr.9.3)

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Begründung vom 15.02.2017
- Umweltbericht vom 11.11.2016

BEARBEITUNG Datum: 15.02.2017

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

FÜR DIE STADT BEDBURG

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Bedburg, den .....

.....
(ÖbVI)

Auslegungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates vom ..... aufgestellt worden.

50181 Bedburg, den .....

.....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Auslegungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

.....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Frühzeitige Beteiligung
Dieser Plan wurde gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB am ..... vom Rat der Stadt Bedburg zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

50181 Bedburg, den .....

.....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlegungsbeschluss
Dieser Plan wurde gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB am ..... vom Rat der Stadt Bedburg zur Offenlage beschlossen.

50181 Bedburg, den .....

.....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlage
Dieser Plan hat gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt.

50181 Bedburg, den .....

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am ..... als Satzung beschlossen worden.

50181 Bedburg, den .....

.....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)