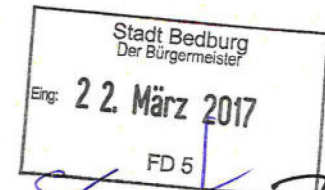




Dr.-Ing. Michael Abels, Harffer-Schlossallee 3a, 50181 Bedburg

Stadt Bedburg
Bauaufsicht
Am Rathaus 1
50181 Bedburg



17.03.2017

Eingangsprotokoll siehe Akt 12

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/Bedburg

Projekt: Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage
Bauherr: [REDACTED]
Grundstück: Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück Teil aus 1715

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/Bedburg - Gebiet zwischen Kirdorfer Allee/Theodor-Heuss-Straße und Pfarrer-Bodden- /Feldstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schmitz,

es ist beabsichtigt auf einem Teil (Nr. 1 auf dem beigefügten Lageplan) des
Baugrundstücks: Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 1715 (Richtung: Theodor-Heuss-
Straße), ein weiteres 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach zu errichten.
Die im Lageplan dargestellte Grundstücksteilung wird bis zur detaillierten Planung der
Baumaßnahme vorgenommen.
Grün markiert ist die noch herauszulösende Gesamtfläche.

Bei dem geplanten Einfamilienhaus wird sich an das bereits genehmigte Doppelhaus
(Teilstücke 2 + 3) im vorderen Bereich des Flurstückes 1715 angepasst, um ein
harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu erzeugen.
Die Außenabmessungen sind mit 12,00m x 12,00m vorgesehen. Die Trauf- und
Firsthöhen werden an das Doppelhaus angepasst (siehe Vor-/Lageplan).
Als Stellplatznachweis ist eine Doppelgarage von 6,00m x 9,00m geplant.



Projekt: **Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage
Pfarrer-Bodden-Straße, 50181 Bedburg-Kirdorf**

Bauherr: [REDACTED]

Grundstück: **Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück Teil aus 1715**

Laut Bebauungsplan (Nr. 40/Bedburg) wird im hinteren Grundstücksbereich ein Grünstreifen mit den ungefähren Abmessungen von 24m x 4m vorgeschrieben.

Mit dem hier aufgestellten formlosen Schreiben wird die Aufhebung des Punktes 2.4 des Bebauungsplanes Nr. 40/Bedburg - Gebiet zwischen Kirdorfer Allee/Theodor-Heuss-Straße und Pfarrer-Bodden-/Feldstraße - beantragt (Entfall Grünstreifen).

Die weiteren Festlegungen des Bebauungsplanes werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Zur Bepflanzung werden die aufgelisteten Stauden und Gehölze im Bereich der Rasen-/Grünflächen (GRZ 0,4) auf dem Grundstück berücksichtigt.

Die Eingeschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen, GFZ und die GRZ werden eingehalten.

Das Allgemeinwohl der Nachbarschaft bleibt dabei unberührt.

Aus städteplanerischer Sicht sind die Abweichungen vertretbar.

Bei verschiedenen Gesprächen mit dem Bauordnungsamt der Stadt Bedburg (hier: Herr Dirk Meyer) wurden die oben aufgeführten Begründungen genannt, welche nachvollzogen werden konnten.

Wir bitten daher, dieser Aufhebung zuzustimmen.

Maß der baulichen Nutzung (geplant auf dem Teilstück 1):

Bebaute Fläche:

= 172,20 m² (Wohnhausgrundriss, Terrasse / Außenmaße)

+ 138,38 m² (Garage, Zufahrt / Zuweg) [Siehe Lageplan]

= 310,58 m² (bebaute Fläche)

Grundstücksfläche: ca. 518,00 m²

GRZ (Grundflächenzahl):

172,20 / 518,00 = **0,332** < **0,4** (Nachweis: Nur Baukörper)

310,58 / 518,00 = **0,600** ≤ **0,4 x 1,50** ≤ **0,60** (Nachweis: Mit Nebenanlagen)



Michael Abels Dr.-Ing.

Planung - Statik - Bauphysik

Harffer-Schlossallee 3a / 50181 Bedburg / Tel.: 02272 – 906818-0

E-Mail: info@michael-abels.de / www.michael-abels.de

Projekt:

**Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage
Pfarrer-Bodden-Straße, 50181 Bedburg-Kirdorf**

Bauherr:

Grundstück:

Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück Teil aus 1715

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Michael Abels

Unterschrift des Bauherrn

Anlagen: je 3-fach

Vor- / Lageplan M. 1 : 250

Auszug aus dem Liegenschaftskataster M. 1 : 500

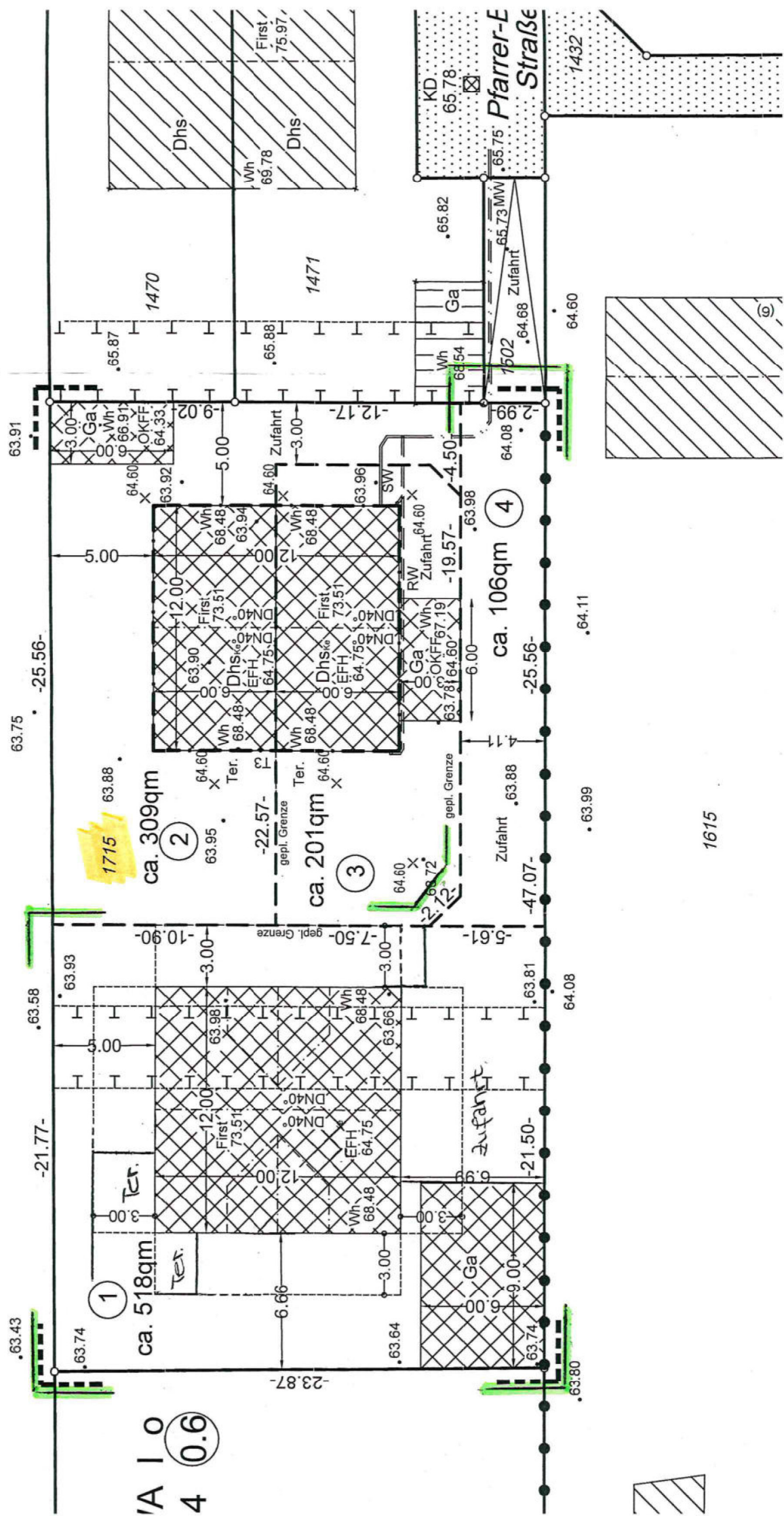
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 / Bedburg

Inkl. Auszug aus dem Bebauungsplan

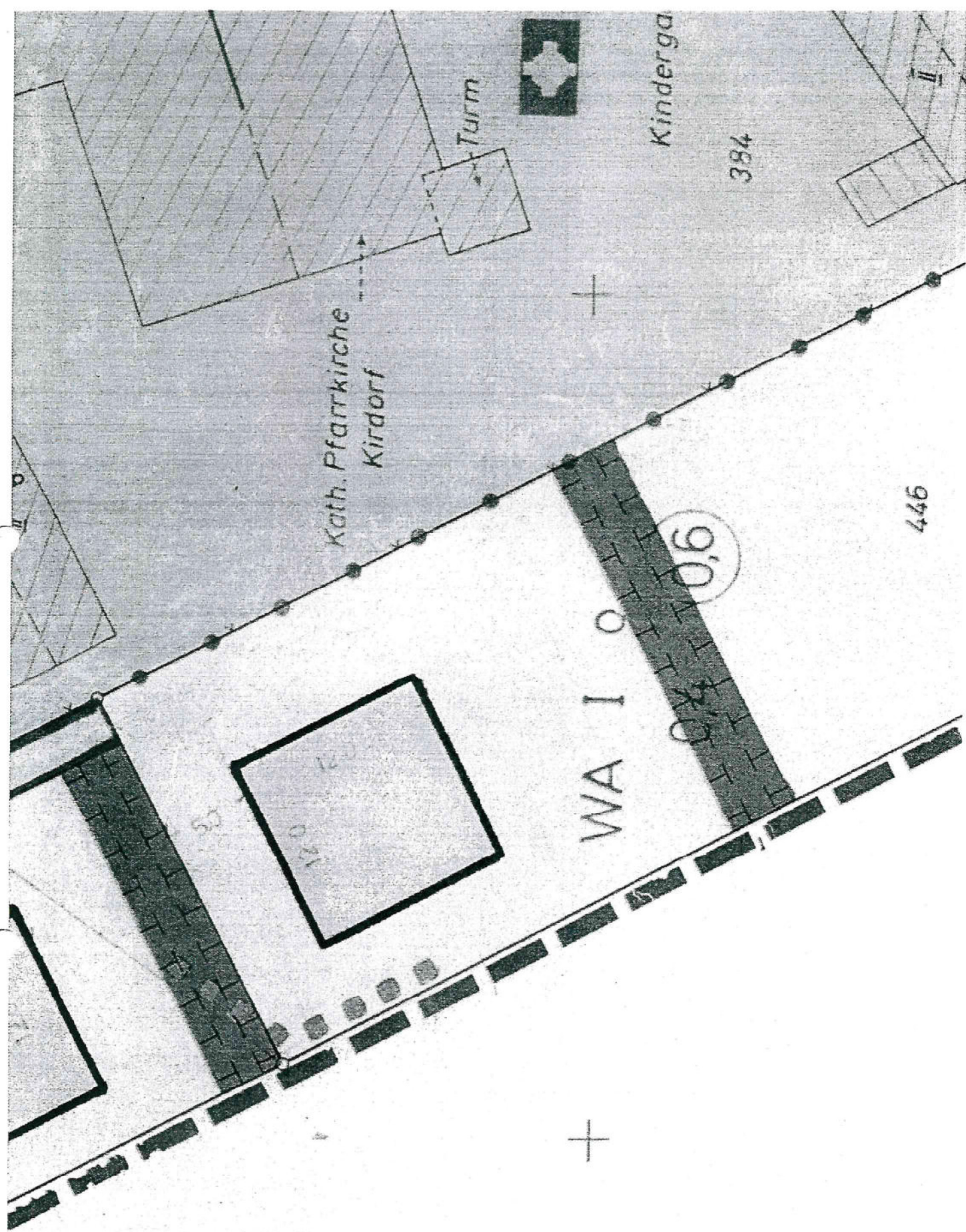
$$72.00/309=0.23$$
$$\text{GRZ}' \Rightarrow (72.00 + 18.00 + 12.00 + 18.00) / 201 = 0.60$$

$$\text{GFZ} \Rightarrow 72.00 / 201 = 0.36$$

57



rg



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 40/Bedburg
- Gebiet zwischen Kirdorfer Allee/Theodor-Heuss-Straße und Pfarrer-Bodden-
/Feldstraße -

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BauGB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV)
- Bauordnung NW (BauO NW) vom 26.06.1984, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992
- Gemeindeordnung NW vom 13.08.1984 (GO NW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- In allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

2.2 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

- Garagen müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen
- Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

2.3 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3+4) BauNVO)

Bauliche Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3+4) BauNVO)

- Die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses, darf nicht höher als 0,5 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der hauseingangsseitigen Fassade.
- In Einzelfällen sind Ausnahmen von den zwei vorgenannten Regelungen bis 0,75 m zulässig, wenn:
 1. der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert werden,
 2. die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

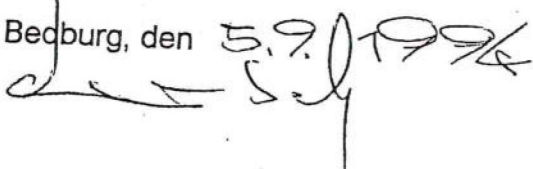
- In den Baugebieten wird die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoßfußboden - bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten als Vollgeschoß geltenden Geschosses - in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:
 - bei einem Vollgeschoß: 9,0 m
 - bei zwei Vollgeschossen: 11,0 m
 Bei in der Firstlinie höhenversetzten Sattel- und Pultdächern gilt dies für den First der höher gelegenen Dachfläche.

2.4 Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen

- Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich Stauden und Gehölze im Raster von 1,5 m x 1,0 m in Auswahl aus folgender Liste zu pflanzen:

- Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Zusätzlich ist ein Obsthochstamm je Grundstück zu pflanzen und zu unterhalten.

Aufgestellt:

Bedburg, den 5.9.1994


(Klütsch)