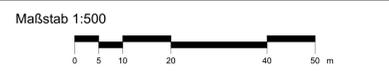


Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster,

2. Änderung - Baugebiet 'Sonnenfeld' -

Inhalt: Baubeschub i.d.F. d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Grenzabstandung NRW i.d.F. d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW 2016 S. 966), Planänderungsverordnung vom 18.12.1990 i.d.F. d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemarkung: Kaster
Flur: 2

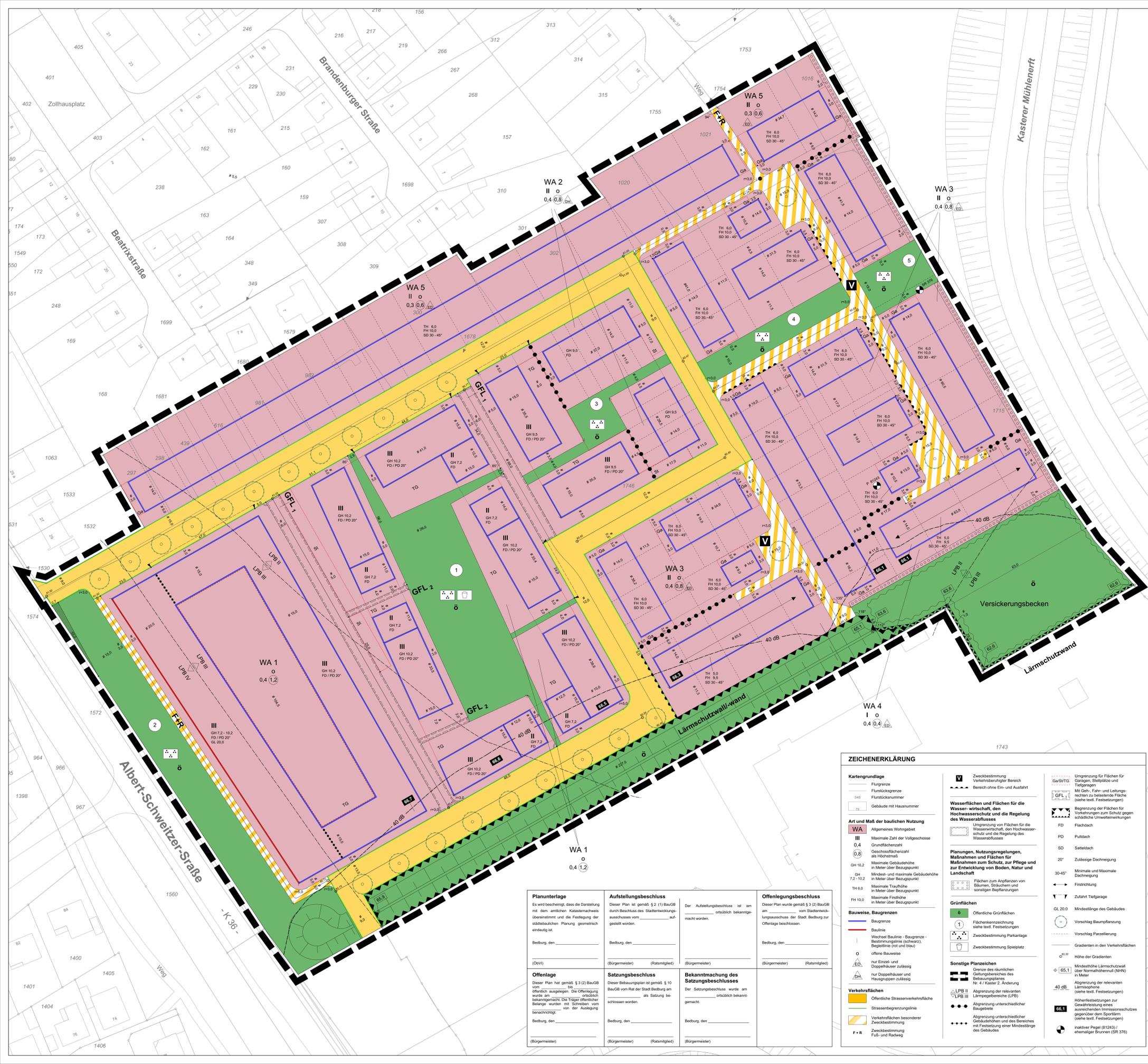


- ### 2. Fassadengestaltung
- Die Doppelhäuser sind die Fassaden beider Hälften in Farbe und Fassadengliederung einheitlich zu gestalten.
- ### 3. Einfriedungen
- 3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind aus witterungsbeständigen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Planliste 7 im Bereich von Vorgärten in maximal 0,8 m Höhe vorzusehen. Bei Grundstücksgrenzen zu nicht öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen sind Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
- 3.2 In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.
- 3.3 Flächen zwischen Garagen und deren Zufahrten, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind an gleicher Länge mit standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Planliste 7 zu bepflanzen.

- ### C. HINWEISE
- #### 1. Kampfmittel
- Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfmittelgebiet. Es wurde bereits eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen vorgenommen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass beim Auffahren von Bombenbründern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich anzuhalten sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.
- #### 2. Bodenkennlinie
- Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW, insbesondere die Anlagepflicht gemäß §§ 15 und 16 DstGz NRW, sind bei Bodenveränderungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auffahren archäologischer Bodenschichten oder Befunde ist die Gemündo als Untere Denkmalbehörde oder die Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Heideggen, Zentralfeldstraße 45, 52268 Heideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Die Wesung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist anzurufen.
- #### 3. Bergbau
- Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksanlagen Union 43 und Dr. Grämer. Eigentümer der Bergwerksanlagen Union 43 ist die RWL Power AG, Eigentümer des Bergwerks Dr. Grämer ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWL Power AG.
- #### 4. Grundwassererhebung
- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwassererhebung. Nach Bestimmung der Standortmessungen liegt der Grundwasserstand wieder an die den Aufschüttungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwasserstandes aus dem natürlichen Niveau zu berücksichtigen. Die im DIN 18 195 Bauwerkabschaltungen und hier insbesondere die Bilder 4-6 Abschichtung gegen Bodenfeuchtigkeit, Abschichtung gegen nichtdrückendes Wasser und Abschichtungen gegen von außen drückendes Wasser sind zu beachten. Sowie durch die Grundwassererhebung als auch durch den Grundwasserwideranstieg sind Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen.
- #### 5. Pflanz- und Brunnensandstände
- Die im Plan gekennzeichneten Standorte eines ehemaligen Brunnens (RW 376) und eines inaktiven Pegels (0 81243) sind in einem Radius von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Standorte sind durch Grenzmarkierungen gründerisch zu bezeichnen.
- #### 6. Niederschlagswasser
- Das Niederschlagswasser wird einem zentralen Versickerungsbecken im Südosten des Plangebietes zugeführt. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserzirkel zugeführt werden.
- #### 7. Erdbergführung
- Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2 in der Untergunungskategorie S gemäß der Karte der Erdbebenzonen (0 81243) sind in einem Radius von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Standorte sind durch Grenzmarkierungen gründerisch zu bezeichnen.
- #### 8. Schadensersatzrecht
- Für die Baumaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, deren überhöhte Fläche in einem geringeren Abstand als 50,00 m zum nördlich gelegenen Waldrand entfernt liegen, ist eine Baumaßnahme erforderlich, die einen Schadensersatzanspruch des zukünftigen Grundbesitzers bei Schäden regelt, die von Wald ausgehen entstehen können.
- #### 9. Artenschutz
- Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von Tieren sollte die eventuelle Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Vegetationszone durchgeführt werden.

- ### D. PFLANZLISTEN
- #### Planliste 1 - Bäume Grünfläche (1)
- Prunus sargentii Scharlachbirke
Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm
- #### Planliste 2 - Bäume Grünfläche (2) - (5)
- Acer campestre Feldahorn
Cornus kousa Korallenrose
Ligustrum styraciflua Amelbaum
Malus sp. Cydonie
Prunus sibirica Vogelkirsche
Prunus sargentii Scharlachbirke
Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm
- #### Planliste 3 - Bäume Versickerungsbecken
- Acer campestre Feldahorn
Cotoneaster monogyna 'Sicida' Säulen-Weiß-Dorn
Sotoba intermedia 'Broders' Schmalkronige Mehlbeere
Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 16-18 cm
- #### Planliste 4 - Bäume Verkehrsflächen
- Acer platanoides 'Orion King' Rotblättriger Spitzahorn
'Orion King'
Acer platanoides 'Deborah' Sitz-Ahorn Deborah
Acer rubrum 'Autumn Flame' Rot-Ahorn Autumn Flame
Acer fraxinifolium 'Pacific Sunburst' Ahorn-Hybrid Pacific Sunburst
Carpinus betulus 'Fastigata' Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata 'Carmine' Säulen-Dorn
Fraxinus excelsa Eiche
Prunus cerasifera 'Chantrelle' Stadt Birne
Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm
- #### Planliste 5 - Gehölze Grünfläche (1)
- Acer campestre Feldahorn
Cornus mas Korallenrose
Salix viminalis Korbweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Schneeball
Pflanzenqualität: Strauch/Heister, 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm
- #### Planliste 6 - Gehölze Grünfläche (3) - (5), Lärmschutzwall
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Limonium ylostemon Heidekerze
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Pflanzenqualität: Strauch/Heister, 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm
- #### Planliste 7 - Hecken Grünfläche (2), Flächen zum Anpflanzen
- Fagus sylvatica Rotbuche
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Pflanzenqualität: Strauch/Heister, 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

- ### TECHNISCHE FESTSETZUNGEN
- #### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1-WA 5) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gewerbetriebe
5. Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**
1.4 **Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Innerhalb des WA 1 ist die Gz. 0,4. Innerhalb des WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 ist die Gz. 0,3 zulässig. Innerhalb des WA 1 ist die Gz. 0,4 zulässig. Innerhalb des WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 ist die Gz. 0,3 zulässig. Innerhalb des WA 1 ist die Gz. 0,4 zulässig. Innerhalb des WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 ist die Gz. 0,3 zulässig.
1.5 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 BauNVO)**
1.5.1 Die Höherlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Gebäudehöhe (GH) oder durch Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
1.5.2 Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugsgröße und der Schräge der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Gebäudehöhe und der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Gebäudehöhe und dem obersten Dachabschluss.
1.5.3 Bezugsgröße der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Geländeoberfläche, die jeweils für die Mitte der der Straße liegenden Grundstückskante anhand der vorgegebenen Höhenpunkte durch Interpolation zu ermitteln ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die vertikale Erschließung des Grundstücks erfolgt.
1.5.4 Gebäude mit auskragenden Giebeln dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von der Seite des höher aufragenden Mauerwerks bis zu 2,00 m überschreiten.
1.5.5 Die maximale Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen mindestens um das Maß einer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abstrichen und dürfen eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.
1.6 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)**
1.7 **Rückwärtige Baugruben dürfen durch Terrassen sowie Terrasseneindeckungen und Wintergärten mit maximal 12 m Höhe überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstände bleiben davon unberührt.**
1.8 **Baugruben dürfen im WA 1 durch Balkone um 2,00 m auf maximal 50 % der Gebäudehöhe überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstände bleiben davon unberührt.**
1.9 **In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdeckte Fahrradabstellplätze. Das Weiden darf innerhalb der WA 2,5 pro Wohngebäude in den Vorgartenflächen ein separat anfahrbarer zusätzlicher Stellplatz neben der Garagenzufahrt realisiert werden.**
2. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2-5 sind maximal 2 Wohnheiten je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt dabei als ein Gebäude.
3. **Flächen für Stellplätze und Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)**
5.1 Innerhalb des WA 1 sind Teilgaragen nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind generell ausgeschlossen.
5.2 Innerhalb der WA 2-5 sind Stellplätze, oberirdische Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den mit Gz gekennzeichneten Flächen zulässig. Pro Wohngebäude darf innerhalb der WA 2-5 neben der Garagenzufahrt ein separat anfahrbarer zusätzlicher Stellplatz im Vorgartenbereich realisiert werden.
5.3 Innerhalb der WA 1-5 sind Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carports) ansonsten nur auf den mit Gz gekennzeichneten Flächen zulässig.
5.4 Stellplätze und Gärten, die sowohl an öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.
5.5 Vor Garagen ist auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt herzustellen.
6. **Geh-, Fahr- und Lungenspurwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die mit GFL 1 festgesetzten Flächen werden mit folgenden Rechten belastet:
- Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht für die Anlage
- Geh- und Fahr- und Lungenspur zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Die mit GFL 2 festgesetzten Flächen werden mit folgenden Rechten belastet:
- Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
7. **Grünordnungs-Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
7.1 **Öffentliche Grünfläche (1) mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (1) ist eine Spielplatzfläche in mindestens 1.000 m² Größe anzulegen. Innerhalb der Fläche sind max. 7 Bäume der Planliste 1 und insgesamt 110 Stk. Strauchgehölze in größeren Gruppen insbesondere entlang der angrenzenden WA-Gebiete gemäß Planliste 5 in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Des Weiteren sind Nebenanlagen für Tierspurenanlagen, Sitzmöglichkeiten etc. zulässig. Fußwege sind in wasserundurchlässiger Decke herzustellen und mit Landschaftsarbeiten anzulegen.
7.2 **Öffentliche Grünflächen (2) - (6) mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken**
7.2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (2) ist parallel zur Albert-Schweitzer-Straße insgesamt 12 Bäume der Planliste 2 in einem gleichmäßig verteilten Abstand von mindestens 6 m Distanz zur Verkehrsfläche der Albert-Schweitzer-Straße zu pflanzen. Entlang der Verkehrsfläche der Albert-Schweitzer-Straße sind geschlossene zweireihige Heckenpflanzungen gemäß Planliste 7 mit 3 Pfl. pro lin mit maximal 4 Durchlingen zu pflanzen. Die Flächen sind insgesamt mit Landschaftsarbeiten anzulegen.
7.2.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (3) - (6) sind insgesamt 8 Bäume der Planliste 2 und insgesamt 40 Stk. Strauchgehölze in größeren Gruppen insbesondere entlang der angrenzenden WA-Gebiete gemäß Planliste 5 in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Fußwege sind in wasserundurchlässiger Decke herzustellen. Nicht erforderlich geneigte Flächen sind mit Landschaftsarbeiten anzulegen.
7.3 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken**
Innerhalb der Fläche sind ein Versickerungsbecken und die für die Versorgung notwendigen Zuwege zulässig. Die Wege sind in wasserundurchlässiger Decke herzustellen und mit Landschaftsarbeiten anzulegen. Die Fläche ist zu pflanzen. Die begrenzendes Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen.
7.4 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall**
Die Nordwestseite des Lärmschutzwalls ist mit 200 Stk. Strauchgehölzen in Gruppen gemäß Planliste 6 zu bepflanzen. Die Fläche ist mit einer Einsatzbreite von 1,50 m zu bepflanzen.
7.5 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist einzeln mit Heckenpflanzungen der Planliste 7 mit 3 Pflanzen pro lin zu bepflanzen.
7.6 **Anpflanzung von Straßenbäumen**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 24 Bäume gemäß Planliste 4 zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpfanzungen vorzusehen und müssen straßenweise einer Art sein.
7.7 **Pflege und Erhalt der Anpflanzungen**
Alle Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abhängige Bäume oder sonstige Pflanzen sind zu ersetzen.
8. **Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
8.1 Teilgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind in mindestens 50 cm Höhe mit Erdeerde zu überdecken und bis auf Zusage, Stellplätze und Terrassen zu begrünen.
8.2 Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachdeckungen ist unzulässig.
9. **Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
9.1 **Schutz vor Verkehrslärm**
9.1.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallimmissionsniveau gemäß den Messverfahren nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu erfüllen. Außenluftschalleistungen sind durch leistungsgerechte Gebäudeschallschutzelemente, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternativ Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.
9.2 **Schutz vor Schallimmissionen**
9.2.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eingehalten werden, kann auch ein geringeres Schallimmissionsniveau als oben angegeben zugelassen werden.
9.2.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm sind mit einer gleichmäßigen Neigung der Wälle sowie mit schallgedämmten Fensterelementen im unmittelbaren Bereich von Entlüftungsgasflächen und -öffnungen zu vermeiden werden.
9.2.3 Bei gleichzeitiger Nutzung als Immissionsgrenzzone der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der Fassade vor den schutzbedingten Räumen eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundsanierung erfolgen.
9.3 **Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Teilgaragen**
9.3.1 Die Bauzustände der Teilgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarn ausgeschlossen sind. Die Teilgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftabschaltungen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im nachfolgenden Baugrubenschnitt gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm sind mit einer gleichmäßigen Neigung der Wälle sowie mit schallgedämmten Fensterelementen im unmittelbaren Bereich von Entlüftungsgasflächen und -öffnungen zu vermeiden werden.
9.3.2 Alternative Lösungen der Be- und Entlüftungen können zugelassen werden, wenn im Baugrubenschnitt durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 18. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Bereich von Entlüftungsgasflächen und -öffnungen zu vermeiden werden.
9.3.3 Bei gleichzeitiger Nutzung als Immissionsgrenzzone der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der Fassade vor den schutzbedingten Räumen eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundsanierung erfolgen.
9.4 **Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Teilgaragen**
9.4.1 Die Bauzustände der Teilgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarn ausgeschlossen sind. Die Teilgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftabschaltungen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im nachfolgenden Baugrubenschnitt gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm sind mit einer gleichmäßigen Neigung der Wälle sowie mit schallgedämmten Fensterelementen im unmittelbaren Bereich von Entlüftungsgasflächen und -öffnungen zu vermeiden werden.
9.4.2 Alternative Lösungen der Be- und Entlüftungen können zugelassen werden, wenn im Baugrubenschnitt durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 18. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Bereich von Entlüftungsgasflächen und -öffnungen zu vermeiden werden.
9.4.3 Bei gleichzeitiger Nutzung als Immissionsgrenzzone der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der Fassade vor den schutzbedingten Räumen eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundsanierung erfolgen.
9.5 **Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Teilgaragen**
9.5.1 Die Bauzustände der Teilgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarn ausgeschlossen sind. Die Teilgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftabschaltungen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im nachfolgenden Baugrubenschnitt gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm sind mit einer gleichmäßigen Neigung der Wälle sowie mit schallgedämmten Fensterelementen im unmittelbaren Bereich von Entlüftungsgasflächen und -öffnungen zu vermeiden werden.
9.5.2 Alternative Lösungen der Be- und Entlüftungen können zugelassen werden, wenn im Baugrubenschnitt durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 18. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Bereich von Entlüftungsgasflächen und -öffnungen zu vermeiden werden.
9.5.3 Bei gleichzeitiger Nutzung als Immissionsgrenzzone der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der Fassade vor den schutzbedingten Räumen eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundsanierung erfolgen.
9.6 **Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Teilgaragen**
9.6.1 Die Bauzustände der Teilgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarn ausgeschlossen sind. Die Teilgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftabschaltungen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im nachfolgenden Baugrubenschnitt gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm sind mit einer gleichmäßigen Neigung der Wälle sowie mit schallgedämmten Fensterelementen im unmittelbaren Bereich von Entlüftungsgasflächen und -öffnungen zu vermeiden werden.
9.6.2 Alternative Lösungen der Be- und Entlüftungen können zugelassen werden, wenn im Baugrubenschnitt durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 18. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Bereich von Entlüftungsgasflächen und -öffnungen zu vermeiden werden.
9.6.3 Bei gleichzeitiger Nutzung als Immissionsgrenzzone der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der Fassade vor den schutzbedingten Räumen eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundsanierung erfolgen.
9.7 **Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell auf dem Dachern zulässig. Bei geneigten Dachern sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dachendeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufwindung ist nicht zulässig.**
1.2 **Dachgestaltung**
1.3 Die festgesetzten Dachformen gelten jeweils für das Hauptgebäude und nicht für Nebenanlagen und nicht für die Festsetzung einer maximalen Dreieckschneide flächendeckend und Putzflächen mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Im WA 2 sind ausschließlich Flachdächer, in den WA 3 - 5 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.
1.4 Die festgesetzten Dachformen gelten jeweils für das Hauptgebäude und nicht für Nebenanlagen und nicht für die Festsetzung einer maximalen Dreieckschneide flächendeckend und Putzflächen mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Im WA 2 sind ausschließlich Flachdächer, in den WA 3 - 5 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.
1.5 Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacherschneide 50 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
1.6 Bei Putzdächern sind Dachaufbauten generell ausgeschlossen.
1.7 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell auf dem Dachern zulässig. Bei geneigten Dachern sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dachendeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufwindung ist nicht zulässig.



ZEICHNERKLÄRUNG

Kartengrundlage

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Gebäude mit Hausnummer

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
III Maximale Zahl der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschosshöhenzahl
GH 10,2 Maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
GH 12,2-10,2 Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
TH 6,0 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt
FH 10,0 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baugruen

Baugruen
Baumreihe
Wechsel Baumreihe - Baugruen-Bestimmungslinie (schwarz), Begrenzung (rot und blau)
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Flächenkennzeichnung
Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Parkanlage
Zweckbestimmung Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
N: 4 / Kaster 2. Änderung
Abgrenzung der relevanten Lärmschutzwand (LAW)
Abgrenzung unterschiedlicher Baugruben
Abgrenzung unterschiedlicher Grundstücke und des Bereiches mit Festsetzung einer Mindestlänge des Gebäudes
Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

Umgrenzung für Flächen für Garagen, Stellplätze und Teilgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Lungenspurwegen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Begränzung der Flächen für Teilgaragen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
nur Nebenräume und sonstige nicht den ständigen Aufenthalt von Menschen dienende Räume zulässig
Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen als auch die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
in den Aufenthalts- und Schlafräumen durch technische Maßnahmen wie z.B. Doppelverglasung, Fensterelemente oder durch verstellbare Vorlässe ohne eigene Aufenthaltsfunktionen wie z.B. Loggien, Wintergärten oder Laubgänge gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

Mindestlänge des Gebäudes

Vorschlag Baumpflanzung
Vorschlag Parzellierung
Gradienten in den Verkehrsflächen
Höhe der Gradienten

Lärmschutzwand

Mindesthöhe Lärmschutzwall über Normalhöhen (NH) in Meter
Abgrenzung der relevanten Lärmschutzwand (siehe text. Festsetzungen)
Höhenfestsetzungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionserschutzes gegenüber dem Sportlärm (siehe text. Festsetzungen)
inaktiver Pegel (0 81243) ehemaliger Brunnen (RW 376)

Lärmschutzwand nach DIN 4109	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile	
	Wohnräume etc.	Büros etc.
I	≥ 30	≥ 30
II	≥ 35	≥ 30
III	≥ 40	≥ 35
IV	≥ 40	≥ 35

Planunterlagen

Es wird beabsichtigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastralschicht übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bedburg, den _____

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates aufgestelltes und ist mit dem öffentlichen Ausschuss des Hochwasserschutzes aufgestellt worden.
Bedburg, den _____

Offenlegungsbeschluss

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB an _____ von Bedburg an _____ langausgeschickt der Stadt Bedburg zur Offenlegung beschlossen.
Bedburg, den _____

Bauweise, Baugruen

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg an _____ als Satzung beschlossen worden.
Bedburg, den _____

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht.
Bedburg, den _____

Offenlage

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ öffentlich ausgeschrieben. Die Offenlegung wurde an _____ bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung.
Bedburg, den _____

Satzungsbeschluss

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlage

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)