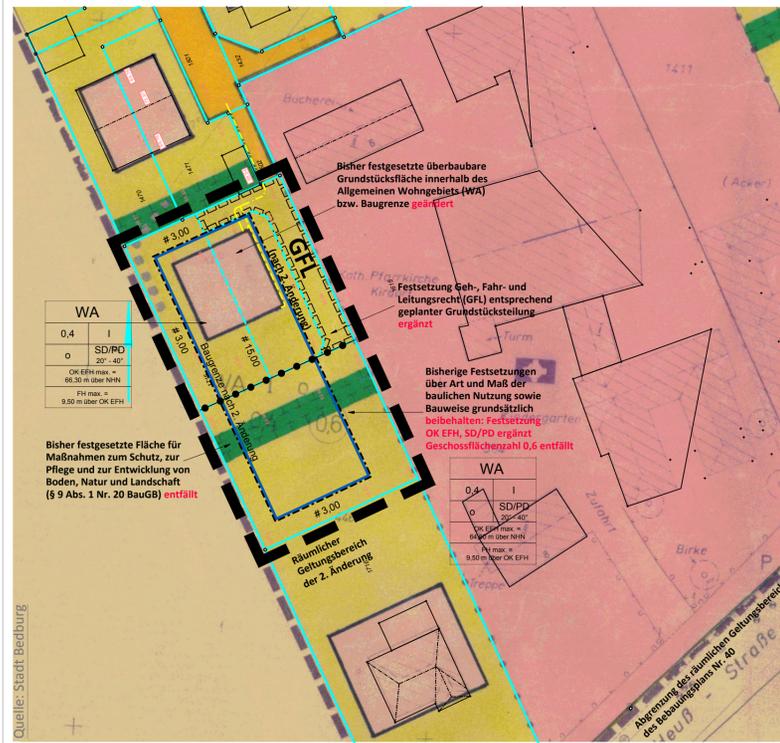
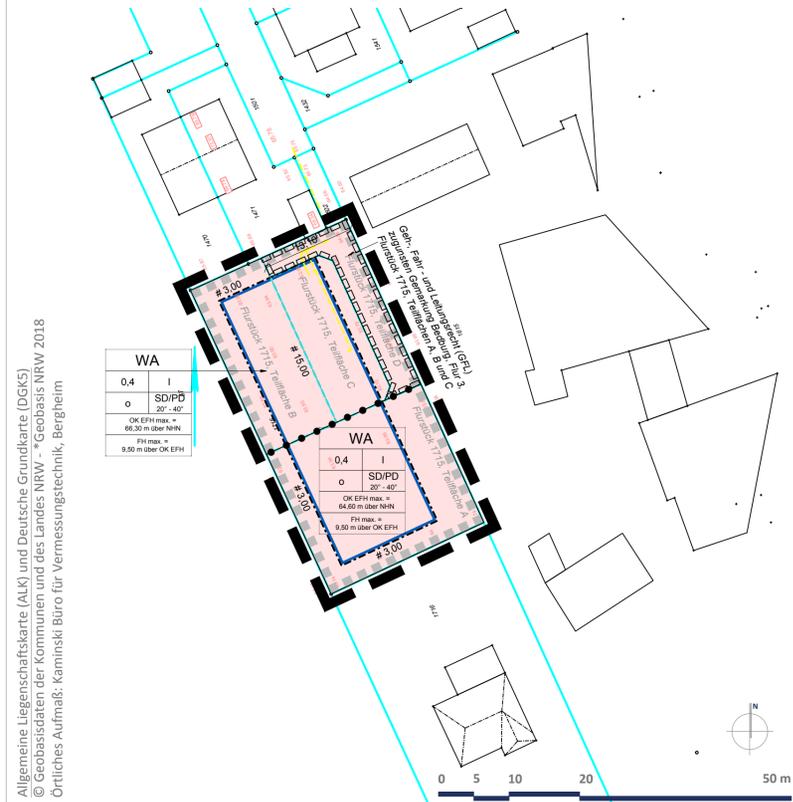


### Festsetzungen des seit dem 8. Oktober 1996 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 40 im räumlichen Geltungsbereich seiner 2. Änderung (Änderungen überlagernd dargestellt)

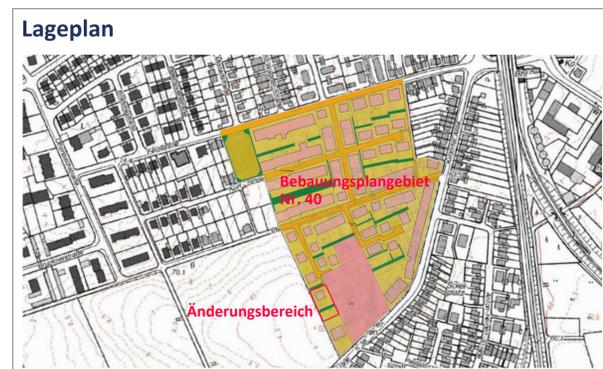


### Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40



### Planzeichen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>GFL</b> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche; Bgünstigte gemäß Planeintragung (§ 9 Nr. 21 BauGB)
<b>0,4</b> Grundflächenzahl (GRZ)	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>OK EFH</b> max. = ... m u. NHN	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> (§ 86 BauO NRW 2000 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
<b>FH</b> max. = 9,50 m u. OK EFH	<b>SD/PD</b> zulässige Dachformen: Satteldach (SD)/Pultdach (PD)
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	<b>20° - 40°</b> zulässige Dachneigung: mindestens 20 Grad bis höchstens 40 Grad
<b>O</b> offene Bauweise	<b>Kennzeichnung</b> (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
<b>Baugrenze</b>	Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: humose Böden)



### Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnung und Hinweise

**1 Textliche Festsetzungen**  
**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig sind. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

**1.2 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**  
Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten von der sie erschlossen werden.

**1.3 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 BauNVO)**  
Die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens (OK EFH) darf im Allgemeinen Wohngebiet bei höchstens der im Plan eingetragenen Höhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) liegen.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m über der Oberkante des Erdgeschossrofußbodens. Bei in der Firstlinie höherversetzten Sattel- und Pultdächern gilt dies für den First der höher gelegenen Dachfläche.

**1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 250 qm Fläche eines Einfamilienhausgrundstücks mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum aus Arten und Pflanzqualitäten der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

**Pflanzenauswahllisten Laubbäume:**  
*Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm*  
Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Corylus colurna (Baumhasel), Prunus mahaleb (Weichselkirsche), Fraxinus ornus (Blumenesche), Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)

**Pflanzenauswahlliste Obstbäume:**  
*Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm*  
Kirschen (Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Schneiders Späte Knorpelkirsche), Birnen (Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneau, Clapps Liebling, Williams Christ), Äpfel (Roter Berlepsch, James Grieve, Cox Orange, Geheimrat Oldenburg, Kaiser Wilhelm)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten und so zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

**1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

**2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW**  
**2.1 Dachgestaltung**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad bis höchstens 40 Grad zulässig.

Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben und 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. Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

**2.2 Stützmauern**  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern bis jeweils maximal 1,00 m Höhe zulässig. Die Höhe der oberhalb liegenden Stützmauer bestimmt dabei wie weit sie von der Vorderkante der darunterliegenden Stützmauer abzurücken ist. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen.

**2.3 Grundstückseinfriedung**  
Zur Grundstückseinfriedung sind frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter uneingeschränkt zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Darüber hinaus dürfen Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück hauptsächlich erschlossen wird, eine Höhe von 1,00 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

**3 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**  
Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Hier befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind.

Es wird empfohlen, die Tragfähigkeit des Bodens durch einen Sachverständigen für Geotechnik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten/Baumaßnahmen untersuchen zu lassen. Ggf. sind Maßnahmen erforderlich, die die Tragfähigkeit des Bodens verbessern und die Standsicherheit baulicher Anlagen und Gebäude gewährleisten. Dies kann z. B. mit einem erhöhten Gründungsaufwand verbunden sein.

**4 Hinweise**  
**4.1 Immissionsvorbelastung**  
Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen belastet. Gegenüber den Straßenbaulastträgern können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden.

Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

**4.2 Niederschlagswasserbeseitigung**  
Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unterwasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Bei Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist auf die Einhaltung ausreichender Sicherheitsabstände zu unterkellerten Gebäuden (i. d. R. mindestens 6,00 m) sowie zu Fremdgrundstücken (i. d. R. mindestens 2,00 m) zu achten.

**4.3 Bergbau und Grundwasser**  
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Bei natürlicher, vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation, bestanden flurnah Grundwasserstände im Plangebiet. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

**4.4 Erdbeben**  
Die Erdbebengefährdung wird durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen. Die Gemarkung Bedburg ist demnach der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse 5 zuzuordnen.

**4.5 Kampfmittel**  
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) empfiehlt die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel, denn Luftbilder aus den

Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Bereich des Plangebiets. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen im Plangebiet gegeben hat, sollen diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abgeschoben werden. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise bittet der KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das „Merkblatt für Baugrundergriffe“ (Stand März 2016) der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

**4.6 Bodendenkmäler**  
Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archaische Bodenfunde, Befunde oder Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich der Stadt Bedburg als Untere Denkmalsbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Niedeggen-Wollersheim, Tel.: 02425 / 90 39 - 0, Fax.: 02425 / 90 39 - 19 anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**4.7 Bodenschutz**  
Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

**4.9 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können beim Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung - der Stadt Bedburg, Rathaus 1 in 50181 Bedburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. DIN-Vorschriften, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH zu beziehen oder beim Fachdienst 5 einzusehen. Sie finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

### Verfahrensvermerke

**Plangrundlage**  
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bedburg, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. .... des Rhein-Erft-Kreises am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg, den .....

Bürgermeister\*in

**Öffentliche Auslegung**  
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

Dieser Plan ist mit Begründung, einschließlich der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt worden. ie öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum ..... gebeten.

Bedburg, den .....

Bürgermeister\*in

**Ausfertigung der Satzung**  
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bedburg, den .....

Bürgermeister\*in

Bedburg, den .....

Bürgermeister\*in