

Stadt Bedburg Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp „An der Burgstraße“



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bedburg hat am 01.12.2015 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp „An der Burgstraße“ aufzustellen. Am 12.09.2019 wurde der Planentwurf gebilligt und seine Offenlegung beschlossen (§§ 13b (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 2, § 3 (2) BauGB). Bedburg, den _____ (Stempel) _____ Bürgermeister	OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.10.2019 bis einschließlich 06.11.2019 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.09.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.09.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13b Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB). Bedburg, den _____ (Stempel) _____ Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Bedburg hat am _____ den Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp „An der Burgstraße“ gem. § 24 der Stadtordnung von Nordrhein-Westfalen und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Bedburg, den _____ (Stempel) _____ Bürgermeister	AUSFERTIGUNG Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bezeugt. Bedburg, den _____ (Stempel) _____ Bürgermeister
ANORDNUNG DER BEKANNTMACHUNG Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet. Bedburg, den _____ (Stempel) _____ Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Stadt Bedburg von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am _____ in Kraft getreten. Bedburg, den _____ (Stempel) _____ Bürgermeister	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem antientlichen Katasternachweis übereinstimmt. Bedburg, den _____ (Stempel) _____ Vermesser Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bedburg, den _____ (Stempel) _____ Vermesser	

- Legende**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Bauunterschiedsverordnung - BauUNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauUNVO)
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauUNVO)
 - 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemaßung: 22,00
- Vermessung: Höhen in NHN gemäß Vermesser
- Vorgarten (siehe textl. Festsetzungen)
- Gebäude, Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe, Nebengebäude
- Gebäude für öffentliche Zwecke

Nutzungsschablone (Erläuterung)	WA
Art der baulichen Nutzung	0,4 EGH ≤ 0,5
Grundflächenzahl	II TH ≤ 4,50 GH ≤ 9,00
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	O SD 20°-45°
Offene Bauweise	EG Fußbodenhöhe als Höchstmaß
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Traufhöhe als Höchstmaß
	Dachform
	Dachneigung

- Textliche Festsetzungen**
 - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, i.V.m. Nr. 5 BauGB)**
Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:
WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauUNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauUNVO
Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:**
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauUNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone über die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauUNVO, die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauUNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauUNVO festgesetzt.

- 2.1 Zulässige Grundfläche**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen, überbaubaren Grundstücksflächen für Zwecke von Garagen, Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 ist zulässig. Eine Überschreitung der GRZ von 0,6 ist ausnahmsweise bis zu einer GRZ von höchstens 0,7 zulässig, wenn für oder über eine GRZ von 0,6 hinausgehenden Versiegelungsanteile wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
- 2.2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Geschosshöhen (von Rohfußboden bis zum Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) der Vollgeschosse dürfen maximal 3,50 m betragen.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen**
Der Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe ist die erschließende Verkehrsfläche der Burgstraße gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Höhennote). Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe gilt der nächstgelegene Höhenpunkt gemessen als Gebäudemitte (Hauptgebäude) senkrecht zur Straßenseite. Befindet sich das Hauptgebäude mittig zwischen zwei Höhenpunkten, ist der höhere der beiden Höhenpunkte heranzuziehen.
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGF)** wird bestimmt als das Maß der Oberkante Rohfußbodenhöhe zum nächstgelegenen Bezugspunkt der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte. Das Höchstmaß der (EGF) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Der Bezugspunkt der Trauf- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.**
- Die maximale Traufhöhe (TH)** wird bestimmt als das Maß der Schnittkante zwischen der Höhe der (EGF), gemessen senkrecht (Wandaußenhaut) zur Oberkante der Dachhaut. Das Höchstmaß der (TH) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH)** wird bestimmt als das größte Maß der Oberkante der Dachkonstruktion (First) gemessen senkrecht zur (EGF). Das Höchstmaß der (GH) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Kamine, Antennen) mit einer Geschoßhöhe von weniger als 3 % der Grundfläche des Gebäudes um bis zu 3 m überschritten werden.

- 2.1 Sachlicher Geltungsbereich**
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 63 BauO NRW auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 BauO NRW und genehmigungsfreie Anlagen nach § 66 BauO NRW.
- 2.2 Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Dachneigung der baulichen Anlagen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich auch flächendeckend zulässig:
Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
Gauben sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.
Dachdeckungen sowie Kamine, Randschneisen, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
Es sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rotbraun bis Anthrazit zulässig, die jedoch nicht glasiert oder glänzend sein dürfen.
- 2.3 Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen**
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf geneigten Dächern in symmetrischer Anordnung zulässig. Eine Aufständerung (geänderte Neigung der Anlage gegenüber der Dachneigung) der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen**
Einfriedung der Vorgartenflächen sind Einfriedungen als Gartensteinmaße oder Mauerwerk mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Bliokfence Einfriedungen in Verbindung mit einer standorttypischen Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 4) sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, die nicht als Vorgartenfläche gekennzeichnet sind, sind als standorttypische einreihige Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 4) vorzunehmen. In die Hecke kann eine bliokfence Einfriedung, die zur öffentlichen Verkehrsfläche, Grünfläche hin nicht sichtbar ist, integriert werden.
- 2.5 Stützmauern**
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (bis max. 0,60 m) 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 Abstärkungen wird hingewiesen).
- 2.6 Außenantennen**
Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang oder eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

- 1.3 Bauweise**
Die Bauweise wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauUNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauUNVO bestimmt.
Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um max. 2,00 m überschritten werden – nicht jedoch in den Bereich der Vorgartenflächen hinein.
Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um 2,00 m auf maximal 50 % der Gebäudelänge überschritten werden – nicht jedoch in den Bereich der Vorgartenflächen hinein.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt. Terrassen sind auf den nicht der Burgstraße zugewandten Grundstückseiten generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der im Plan gekennzeichneten Vorgärten.
Zulässig im Bereich der Vorgartenflächen sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdeckte Fahrradständer.

- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl wird auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als Gebäude.
- 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauUNVO)**
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen dürfen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf errichtet werden. Vor Garagen oder Carports ist auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt herzustellen.
Nicht überdeckte Stellplätze sind generell innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht weiter von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche der Burgstraße entfernt wie die straßenbegrenzte / hintere Baugrenze.
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Kfz-Stellplätze generell nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 50% zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO sind mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Rauminhalt von insgesamt maximal 30 m³ zulässig.
Nebenanlagen zur Nutzung von Solarenergie, die nicht unter § 14 Abs. 3 BauUNVO fallen sind generell nicht zulässig.

- 1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zum Schutz vor Außenlärm von Außenlärmräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesammelten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:
R_{w,ges} = La - KRaumart
Dabei ist:
KRaumart = 30 dB für Außenlärmräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungen, Unterrichtsräumen und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
Mindestens einzuhalten sind:
R_{w,ges} = 30 dB für Außenlärmräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und Ähnliches
Für geringere bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{w,ges} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die erforderlichen gesammelten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_z zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

- 3.3 Kampfmitteluntersuchungen**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfanlagen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf empfindliche. Die Bearbeitung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu kann ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ verwendet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Auswirkungen wie Rammarbeiten, Pfählagründungen, Verbaubarbeiten etc. empfängt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsmeldung. Dazu ist auf unserer Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes das Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten. Weitere Informationen befinden sich auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.
- 3.4 Erdbebenzone**
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 2 mit geologischer Untergrenzkategorie 5 zuzuordnen. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird auf die Einführung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen. (DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte.“ Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrenzklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrenzklassen 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 ist die Verwendung dieser Kartengrundlagen hingewiesen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorie für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bemessungsbereiche wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

- 2.1 Sachlicher Geltungsbereich**
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 63 BauO NRW auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 BauO NRW und genehmigungsfreie Anlagen nach § 66 BauO NRW.
- 2.2 Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Dachneigung der baulichen Anlagen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich auch flächendeckend zulässig:
Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
Gauben sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.
Dachdeckungen sowie Kamine, Randschneisen, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
Es sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rotbraun bis Anthrazit zulässig, die jedoch nicht glasiert oder glänzend sein dürfen.
- 2.3 Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen**
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf geneigten Dächern in symmetrischer Anordnung zulässig. Eine Aufständerung (geänderte Neigung der Anlage gegenüber der Dachneigung) der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen**
Einfriedung der Vorgartenflächen sind Einfriedungen als Gartensteinmaße oder Mauerwerk mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Bliokfence Einfriedungen in Verbindung mit einer standorttypischen Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 4) sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, die nicht als Vorgartenfläche gekennzeichnet sind, sind als standorttypische einreihige Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 4) vorzunehmen. In die Hecke kann eine bliokfence Einfriedung, die zur öffentlichen Verkehrsfläche, Grünfläche hin nicht sichtbar ist, integriert werden.
- 2.5 Stützmauern**
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (bis max. 0,60 m) 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 Abstärkungen wird hingewiesen).
- 2.6 Außenantennen**
Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang oder eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

- 2.1 Sachlicher Geltungsbereich**
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 63 BauO NRW auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 BauO NRW und genehmigungsfreie Anlagen nach § 66 BauO NRW.
- 2.2 Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Dachneigung der baulichen Anlagen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich auch flächendeckend zulässig:
Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
Gauben sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.
Dachdeckungen sowie Kamine, Randschneisen, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
Es sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rotbraun bis Anthrazit zulässig, die jedoch nicht glasiert oder glänzend sein dürfen.
- 2.3 Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen**
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf geneigten Dächern in symmetrischer Anordnung zulässig. Eine Aufständerung (geänderte Neigung der Anlage gegenüber der Dachneigung) der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen**
Einfriedung der Vorgartenflächen sind Einfriedungen als Gartensteinmaße oder Mauerwerk mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Bliokfence Einfriedungen in Verbindung mit einer standorttypischen Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 4) sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, die nicht als Vorgartenfläche gekennzeichnet sind, sind als standorttypische einreihige Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 4) vorzunehmen. In die Hecke kann eine bliokfence Einfriedung, die zur öffentlichen Verkehrsfläche, Grünfläche hin nicht sichtbar ist, integriert werden.
- 2.5 Stützmauern**
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (bis max. 0,60 m) 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 Abstärkungen wird hingewiesen).
- 2.6 Außenantennen**
Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang oder eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

- 2.7 Werbeanlagen**
Im gesamten Plangebiet sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
 - beleuchtete Werbeanlagen,
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
 - Booster (Lichtwerbung am Himmel),
 - Werbeanlagen auf oder über dem Dach.Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Gesamfläche von 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudefassade des Erdgeschosses angebracht werden.
- 2.8 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
Vorgärten
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauUNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Begrünung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten und so zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Spli-, oder Kiesflächen als Ziergestalt ist nicht zulässig. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen/ Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünflächen zu bepflanzen. Stein- und Schottergärten o.ä. sind außerhalb der Erschließungsflächen nicht zulässig.

- 3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien**
 - 3.1 Hinweise zu Meldepflicht von archaischen Funden**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bergheim als Untere Denkmalsbehörde und / oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
 - 3.2 Hinweise zum Bodenschutz**
Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Oberboden, der bei Verdichtungen an der Erdoberfläche ausgeheilt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verdichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

- 4 Pflanzliste**
Hecken
Fagus sylvatica
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Ligustrum vulpina
Rothbuche
Hainbuche
Weißdorn
Liguster
Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 1,00-1,50 m.
Rechtsgrundlagen
Bund
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. Mai 2019 (BGBl. I S. 2542)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2504), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 700)
Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 07. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1998 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2003 (BGBl. I S. 310 919), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 21 des Gesetzes vom 20. Juli 2019 (BGBl. I S. 846)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2264)
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

- Land**
Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPG) vom 3. März 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 594), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)
Landes-Immissionschutzgesetz (LImSchG) vom 18. März 1975 (GV. NRW. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) vom 29. April 1992 (GV. NRW. S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserwirtschaftlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NRW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
Landesabfallgesetz (LAbfG) vom 21. Juni 1988 (GV. NRW. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. April 2017 (GV. NRW. S. 442)
Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790)
Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Mai 2016 (GV. NRW. S. 244)
Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) vom 15. April 1969 (GV. NRW. S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

- 3.5 Grundwasserherrschaft**
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an und ist vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse abgesenkt worden. Nach Beendigung der Grundwasserentnahmen durch den Braunkohlenbergbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen. Einen Sonderfall stellt die Erflaute zwischen Kerpen und Bedburg dar. Aufgrund der intensiven Nutzung dieses Gebietes liegt ein planungsrechtliches Konstrukt darüber, die ursprünglichen Grundwasserentnahmen in der Grundwasserwiederanstieg auf ein für die normale Bebauung (Wohnhaus mit normaler Grundwasserstiege für ein Kellergeschoss) vertragliches Niveau begrenzt. Diese Maßnahmen werden frühestens gegen Ende dieses Jahrhunderts erforderlich werden. Detailliertere Informationen zu den vorgesehenen Grundwasserentnahmemöglichkeiten können beim Erverbund nachgefragt werden. Unabhängig von den zukünftigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist von natürlichen Grundwasserentnahmen abzurück zu gehen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erverbund in Bergheim geben (www.ertverbund.de).

- 3.6 Baugrundverhältnisse**
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstufen, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

- Bestandteile des Bebauungsplans**
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 mit den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Projekt

Stadt Bedburg
Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp
„An der Burgstraße“
gemäß § 13b BauGB

Satzung

Stadt Bedburg
2019-05-01
sd / hm / su
07. November 2019
1:1000
0,594 m x 1,360 m

Auftraggeber
Projektleiter
Bearbeiter
Stand
Maßstab
Plangröße

Herrn-Abers-Str. 3
54634 Bitburg
Telefon 05561 9449 01
Telefax 05561 9449 02
E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

Übersichtspläne (ohne Maßstab)



Herrn-Abers-Str. 3 54634 Bitburg	Auftraggeber
Telefon 05561 9449 01 Telefax 05561 9449 02	Projektleiter
E-Mail info@i-s-u.de Internet www.i-s-u.de	Bearbeiter
	Stand
	Maßstab
	Plangröße

