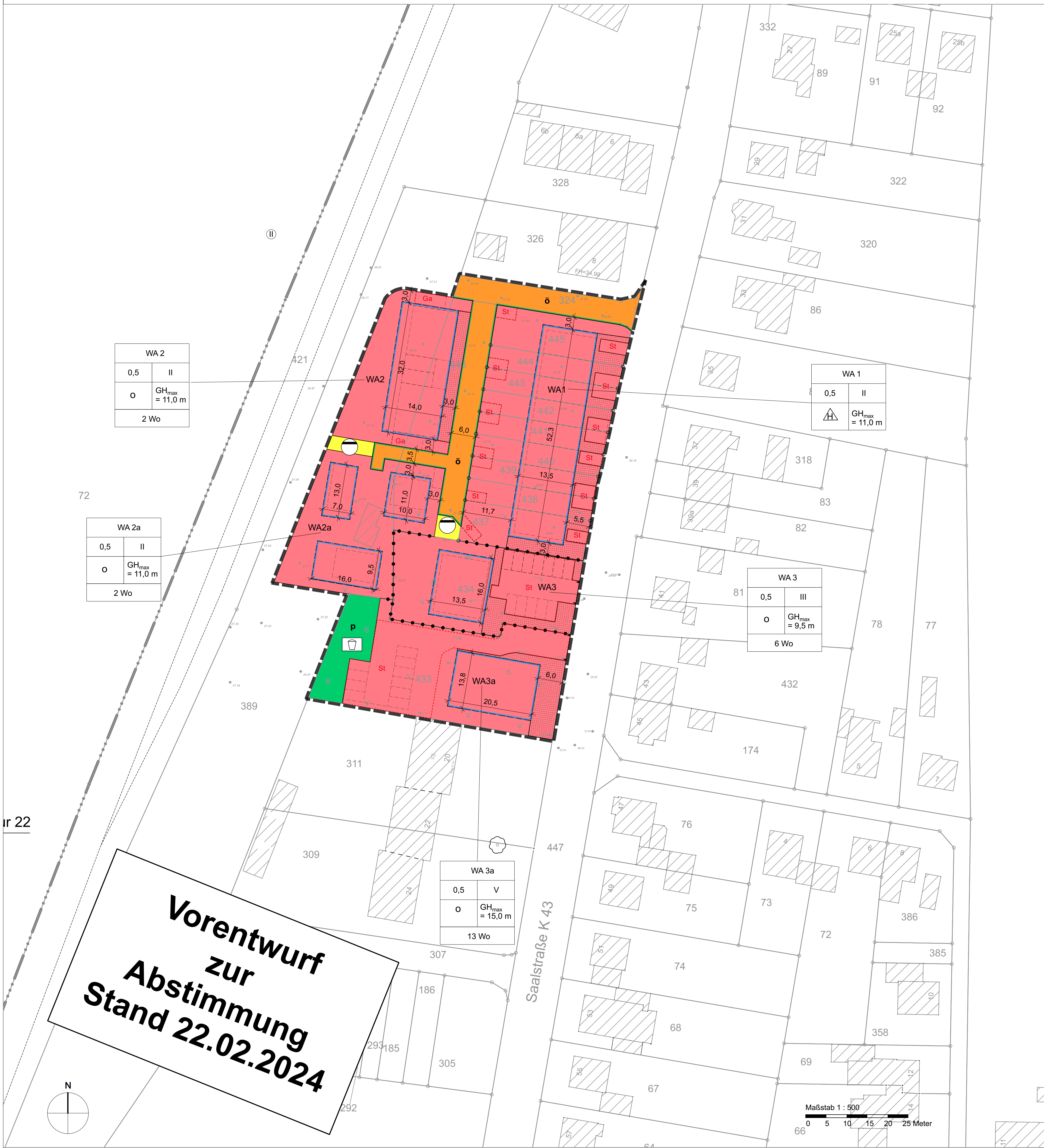
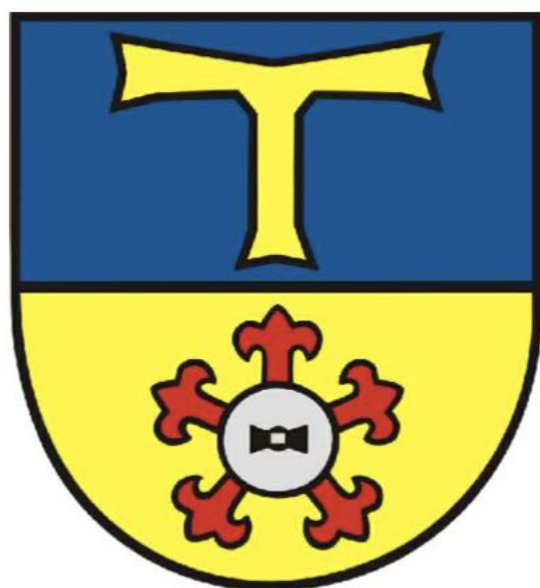


Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan Nr. 3 »Saalstraße«

- 3. Änderung

-Vorentwurf-



Verfahrensvermerke		
Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am nach §§ 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom bis einschließlich zum öffentlich ausgelegen.
Bedburg-Hau, den	Bedburg-Hau, den	Bedburg-Hau, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bedburg-Hau, den	Bedburg-Hau, den	Bedburg-Hau, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO und der PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BauNVO)

z.B. 0,5 Grundflächenzahl

z.B. GH_{max} 36,0Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

Hausgruppen

Baugrenze

4. Stellplätze und deren Zufahrten

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m §§ 12 u. 23 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

z.B. 2 Wo Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

6. Öffentliche Verkehrsfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

öffentliche

Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

8. Private Grünfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Zweckbestimmung »Spielplatz«

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##Titel##

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung

Vorgeschlagener Standort Gebäude

Vorgärten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungsmaße in einem Baugebiet

II. BESTANDSDARSTELLUNGEN

(ohne Festsetzungscharakter)

Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

z.B. 311

Höhenangabe in Meter über NHN

Beabsichtigter Rückbau bestehender Gebäude(-teile)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemessen in Metern über Normalhöhennull (NHN) und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern / Attika bei Flachdächern).

Die angegebenen NHN-Höhen beziehen sich auf das aktuell gültige Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m durch technische Anlagen/Aufbauten wie z.B. Aufbauten für Aufzüge, Absturzsicherungen, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen/Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

3. Stellplätze

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 20 u. 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, die im gesamten Plangebiet zulässig sind. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 2a (WA2a) sind Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen für die Abwasserbeseitigung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Entwässerungsruiden für Niederschlagswasser anzulegen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor Baubeginn CEF- Maßnahmen für die Dohle durchzuführen. Als Kompensation für den Wegfall der Brutmöglichkeiten in der Ruine sind pro Nistplatz zwei Dohlenkästen in der Nähe des Plangebiets aufzuhängen (insgesamt vier).

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

In der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens zwei klimaresiliente Laubbäume (Hochstämme, 4x verpflanzt, 25 – 30 cm Stammumfang) fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ein ausreichend dimensionierter unterirdischer Entwicklungsraum von mindestens 12 m³ ist zur art- und funktionsgerechten Entwicklung neugeplanter Bäume notwendig. Die DIN 18916 »Vegetationstechnik im Landschaftsbau« sowie die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL sind zu beachten.

7.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starken, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Davon Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten / Bauteile, wie z. B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. genutzt werden. Zusätzlich können die Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen ausgestattet werden.

IV. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 89 BauO NRW)

1.

Dachform
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird als zulässige Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 10° festgesetzt.

2.

Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplätze
Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen. Die Oberflächen von Hofflächen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu gestalten. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

3.

Vorgärten
Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete sind zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten (unversiegelt, bepflanzt) und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig. Von den Festsetzungen kann zugunsten von zulässigen Zufahrten, von notwendigen Wegen für den Hauszugang sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.

4.

Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie auf der Straßenbegrenzungslinie, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder einen Einmündungsbereich angrenzen, ist auf 1,00 m begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände terrassenseitig am Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Länge bis maximal 5,00 m der Grundstückseite.

Als Einfriedungen sind lebende Hecken oder Gehölzpflanzungen, optional in Kombination mit lichten Stahl-, Maschendraht- oder Holzläden zulässig. Unzulässig sind Gittermatten aus Plastik, Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter.

5.

Fassadenoberflächen
Straßenzugewandte Fassadenoberflächen sind in weiß oder hellen, gedeckten Farben auszuführen, deren Schwarz- und Buntanteil nach dem Natural-Colour-System (NCS) jeweils maximal 10 % betragen. Abweichungen hiervon können bei einem Fassadenanteil von bis zu 10 % zugelassen werden. Vordächer, Attikaabdeckungen, Fenster und Türen sind hiervon ausgenommen.

V. Hinweise

1.

Artenschutz
1.1 Rodungsarbeiten bei Gehölzen außerhalb der Brutzeiten
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Schutz der nicht planungsrelevanten Brutvögel sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar möglich.

1.2

Lichtkonzept zum Schutz der Fledermäuse
Durch eine Intensivierung / Neuschaffung von Beleuchtung können Anlockeffekte von Insekten und in Folge dessen eine Verlagerung der Jagdaktivität nicht lichtscheuer Arten in die betreffenden Bereiche und eine Reduktion des Nahrungsangebotes für lichtscheue Fledermausarten in unbeleuchteten Bereichen entstehen (Eisenbeis 2013, Stone 2013, Lacouelle et al. 2014). Daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung aus Sicherheitsgründen hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden »fledermausfreundlichen Lampen« (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm) zu erfolgen.

Werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

Rechtsgrundlagen

· Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist.

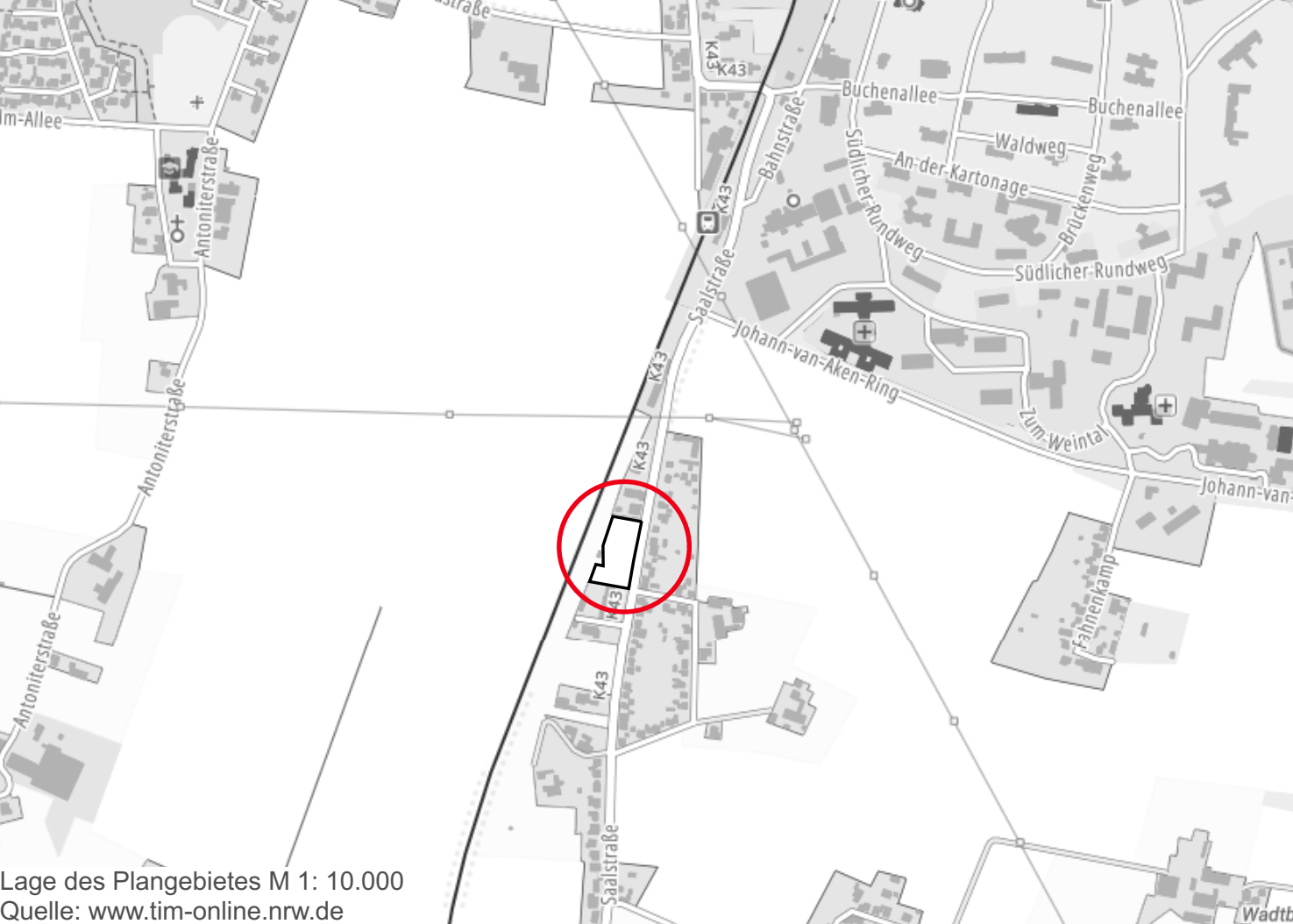
· Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

· Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1066) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

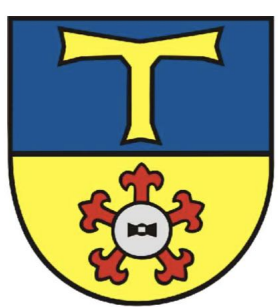
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Lage des Plangebietes M 1: 10.000
Quelle: www.tin-online.nrw.de

Gemeinde Bedburg-Hau



Bebauungsplan
§ 30 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Gemarkung Hau
Nr. 3 »Saalstraße« - 3. Änderung

Gemarkung Hau, Flur 9
M 1 : 500

Größe des Plangebietes: ca. 0,68 ha
Stand: 22.02.2024

Bearbeitung:

