



Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Carportbetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) unzulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) unzulässig ist.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auf Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig sind.
- Höherfestsetzungen**
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßenkante festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück.
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 9,00 m über dem höchsten Punkt der Straßenkante festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück.
- Baumpflanzungen**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf den neu zu bebauenden privaten Grundstücken je volle 300 qm Grundstücksfläche ein einheimischer und standortrechter Einzelbaum entsprechend der Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Straßenraum 17 einheimische, mittelkronige Laubbäume entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte der Bäume sind nicht festgesetzt, sondern abhängig von der späteren Grundstücksaufteilung und der Lage der Zufahrten.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im Randbereich des Regenwassersickerbeckens ein etwa 3 m breiter Gebüschstreifen aus bodenständigen Sträuchern entsprechend der Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Passiver Lärmschutz**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang den Gebäudefronten, die unmittelbar der Bahnlinie zugewandt sind, Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen sind.
- Niederschlagswasserbeseitigung**
 - Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von versiegelten oder überdachten privaten Grundstücksflächen auf den Grundstücken selbst über Mulden oder Rigidolen versickert wird. Die Verwendung von Sickerschächten ist nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser der Straßenflächen dem Regenwassersickerbecken zugeführt und dort versickert wird.

Hinweise

- Das hydrogeologische Gutachten des Büros Dr. Koppeltberg & Gerdas GmbH, Moers ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Der landschaftsplanerische Fachbeitrag des Büros Böhmig, Bedburg-Hau ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Die schalltechnische Stellungnahme des RWTVÜ, Essen ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Bei Durchführung von Erdarbeiten kann mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Vor Durchführung größerer Sondierungen werden Probebohrungen durchgeführt und mittels ferromagnetischer Sonden ausgewertet. Bei Widerstand im gewachsenen Boden bzw. bei Auffinden von Kampfmitteln ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sondern ergibt sich aus dem Straßenausbauentwurf in Abhängigkeit von der späteren Grundstücksaufteilung und der Lage der Zufahrten.

Zeichenerklärung

- Bestandsdarstellungen**
- Gebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Flurgrenze
 - Baum, vorhanden
 - Hecke, vorhanden
 - Zaun
 - Mauer
 - Bestandshöhe
 - Abwasserleitung
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1 Art der baulichen Nutzung**
- MI Mischgebiet
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - 0,4 GRZ-Grundflächenzahl
- 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenzen
- 4 Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - verkehrsberuhigter Bereich
- 5 Flächen für Versorgungsanlagen**
- Fläche f. Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Abwasser (Regenwassersickerbecken)
- 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Anpflanzen von Bäumen
- 7 Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gehölzlisten

G1 - Straßenbaumpflanzung
Pflanzung von heimischen oder traditionellen, mittelkronigen Laubbäumen im Straßenrandbereich

Crataegus prunifolia	Pflaumdorn	Hochstamm 14-16, 30v. m. B.
Betula pendula	Sandbirke	Hochstamm 14-16, 30v. m. B.
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm 14-16, 30v. m. B.
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochstamm 14-16, 30v. m. B.
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Hochstamm 14-16, 30v. m. B.

G2 - Einzelbaumpflanzung
Pflanzung von heimischen oder traditionellen, mittelkronigen Laubbäumen innerhalb der Grundstücksflächen

Betula pendula	Sandbirke	Hochstamm 10-12, 2zv.
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm 8-10, 2zv.
Fragaria vesicaria	Blumenesche	Hochstamm 14-16, 2zv.
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochstamm 14-16, 2zv.
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Hochstamm 10-12, 2zv.
Obstbaum-Hochstämme	lokal typische Sorten	Hochstamm 8-10, 2zv.

G3 - Gebüschstreifen
Pflanzung von bodenständigen Sträuchern im Randbereich des Regenwassersickerbeckens

Corylus avellana	Haselnuss	3 j.v. 50-80
Fraxinus alnus	Faulbaum	1. Str. 40-70
Salix caprea	Salweide	1 j.b. 5th 60-80
Rosa canina	Hundrose	2 j.v. 30-50

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Bedburg-Hau vom 14.01.2004 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerunterrichtung gemäß § 3 (1) BauGB wurde beschlossen am 14.01.2004 und fand statt in der Zeit vom 14.01.2004 bis 14.01.2004.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.01.2004 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.01.2004 bis 14.01.2004 einschlägig ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Bedburg-Hau vom 14.01.2004 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 GO NRW am 14.01.2004 als Satzung beschlossen.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Bebauungsplan am 14.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 7 Abs. 1, 2 und 4 sowie § 7 Abs. 6 (GO NW) hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 14.01.2004 Rechtskraft erlangt.

Bedburg-Hau, 14.01.2004
Mann
Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am 14.01.2004

mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntgemacht worden, dass der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bedburg-Hau, den 14.01.2004

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausgestaltung der Baulinien und die Darstellung des Planstellen (Planstellenverordnung 1980 - PlanSt 90) vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 59)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), geändert durch Gesetz vom 08.05.2000 (GV NW S. 42, 45)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.99 (GV NW S. 516)
- Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 294)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- Landesdenkmalgesetz (LdDenkMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1998 (GV NW S. 200)
- Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NW S. 275)
- Dieser Bebauungsplan ist eine Begründung befreit

Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan

Hau Nr. 20 - Das Versaat -

.... Ausfertigung

Gemarkung Hau
Flur 20
Maßstab 1:500

PL01M GFL123 Blatt1: 20 M 1:500 24.11.2003 12:41