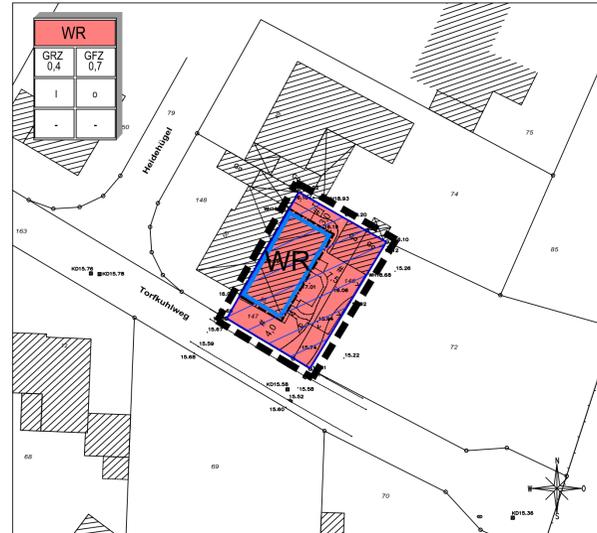


# 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 05 "Hasselt-Süd" für den Bereich Torfkühlweg 15



## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am ..... nach §§ 2 Abs. 1-4, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am ..... die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich zum ..... öffentlich ausliegen.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Ausfertigung

## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WR** Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise  
— Baugrenze

## Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze  
Bestehende Flurstücksnummer

Bestehende Flurgrenze

15,22 Höhenlage ü. NHN

## Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (HQ 10, HQ 100 und HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG. aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der von der erschließenden Verkehrsfläche aus gesehen östlichen Baugrenze um maximal 3 m für den Bau von Terrassen, Terrassenüberdachungen, Winter- oder Sommergärten ist zulässig.

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze sind in einem Abstand von mindestens 6 m von der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zulässig.

2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 22 bis 27°.

3. Dachdeckung

Zulässige Farben der Dachdeckung sind dunkelrot, dunkelbraun oder anthrazit.

4. Fassaden- und Wandgestaltung

Alle Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels aus Ziegeln oder Verblendung aus Ziegelmaterial zu erstellen.

Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden.

5. Einfriedungen/Vorgartengestaltung

Die Grundstücksflächen zwischen den baulichen Anlagen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Rasenflächen anzulegen und nicht einzufriedigen. Innerhalb der Sichtreiecke ist nur Bewuchs bis zu 0,50 m Höhe gestattet.

## Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bedburg-Hau oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Der Einbau von Sekundärbaustoffen wie Recyclingbauschutt, Schlacken, Böden aus Aufbereitungsanlagen etc. bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Kleve zu beantragen ist.

4. Im Rahmen der Erd- und Tiefbauarbeiten ist die Broschüre LANUV-Info 8 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

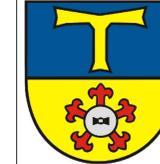
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV NRW S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW S. 490).

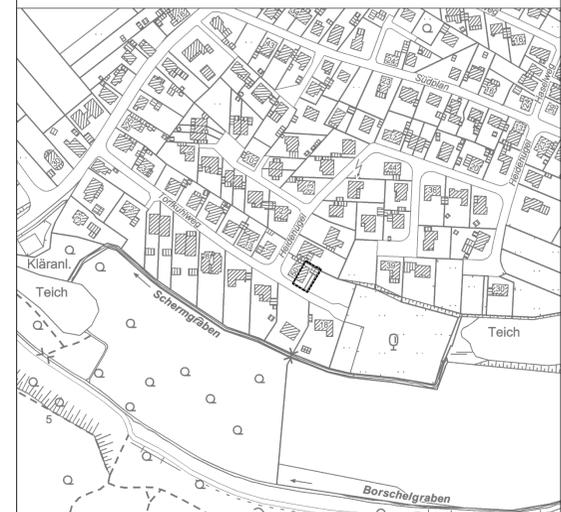
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741).



Gemeinde Bedburg-Hau

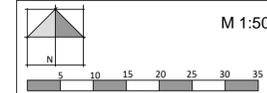
11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 05 "Hasselt-Süd" für den Bereich Torfkühlweg 15

Gemarkung Schneppenbaum, Flur 30



Bearbeitet: Hardt/Bertram

Stand: Entwurf/August 2023



**StadtUmBau**  
StadtUmBau GmbH  
Baillikstraße 10  
Walfahrtsstadt  
D - 47523 Kleve  
T +49 (0)2832 972929  
F +49 (0)2832 972908  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de