

Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 22 - Op de Högt 2

Gemeinde Bedburg-Hau



| | | | |
|---------------------------|---|---|----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | ● | ● | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | ● | ● | Beschränkung der Bauformen |
| Bauweise | ● | ● | Traufhöhe |
| Sockelhöhe | ● | ● | Firsthöhe |

| WA | |
|------------|-------------|
| WA 2 Wo | 0,3 |
| I | E |
| 0 | 3,2 - 4,2 m |
| 0,3 m | 10,0 m |

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - WA/2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
- Offentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: SG Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnnummer
- Geplante Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (BauNutzungsverordnung) wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (SH, TH, FH) wird die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie gemäß Straßenplanung festgesetzt - senkrecht gemessen in der Gebäudemitte. Insofern ist der Deckenhöhenplan Bestandteil des Bebauungsplans.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO auf den im Plan mit einem Punktraster gekennzeichneten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nicht zulässig sind.
- Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu 30 m² Brutto-Rauminhalt zulässig sind.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Straßenraum 4 und auf der Grünfläche 1 einheimische, mittelgroße Laubbäume gem. der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können wegen technischer oder gestalterischer Belange um bis zu 5 m abweichen.
- Die an der Kreuzung der Straßen "Op de Högt" und "Friedenspfad" gelegene Fläche für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 ist naturnah mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu gestalten. Auf 100 m² Fläche sollten mindestens 50 Sträucher gesetzt werden, wobei alle 100 m² auch ein Baum gepflanzt werden kann. Die anzupflanzenden Bäume sollen einen Mindestabstand von 10 m zu den Straßen aufweisen. Die Pflanzung der Sträucher soll im Dreiecksverband mit Abständen von 1 bis 1,50 m zwischen den Pflanzen und je Art in Gruppen zu mindestens 3 Gehölzen erfolgen. Höherwüchsige Heister können auch einzeln stehen. Spätestens nach 2 - 3 Jahren ist eine Auslichtung der Pflanzung notwendig. Es ist eine Anwechspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass auf einer 1.100 m² großen, ehemals als Acker genutzten Fläche außerhalb des Plangebietes Gehölzgruppen angelegt werden. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück 373 (Gemarkung Schneppenbaum, Flur 22) realisiert.

Rechtsgrundlagen

- Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 22 "Op de Högt 2", jeweils in der aktuellen Fassung, sind:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausbeutung der Bauzonen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
 - Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz - LG NRW)

Aufstellungsverfahren

Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Vergrößerung/Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand: 08. Mai 2007

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Bedburg-Hau vom 29.03.2006 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerunterrichtung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde beschlossen am 29.03.2006 und fand statt in der Zeit vom 30.06.2006 bis 17.07.2006.

Nach Beschluss des Rates der Gemeinde Bedburg-Hau vom 12.09.2006 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2006 bis 25.10.2006 einschließlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 GO NRW am 16.11.2006 als Sitzung beschlossen.

Gemäß § 10 BauGB ist am 04. Mai 2007 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 des § 7 Abs. 1, 2, 4 und 6 GO NRW sowie auf die §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs.4 sowie 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 04. Mai 2007 Rechtskraft erlangt.

GEMEINDE BEDBURG-HAU
Bebauungsplan Schneppenbaum Nr.22
"Op de Högt 2"

Auftraggeber: GBE GmbH

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Stand: Sitzung / November 2006

M 1:500

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umwelplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung
Basillikastrasse 10
D - 417623 Kervinert
Tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
www.stadtumbau-gmbh.de