Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
   - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl (bspw. 0,4)
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (bspw. I)
   - 53,5 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (bspw. 53,5 m ü. NHN)
3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - V — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
   - P — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fläche für das Parken von Fahrzeugen und Abfall- und Wertstoffsammelstelle
5. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
6. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauONRW)
   - Bereich für die örtliche Bauvorschrift der zulässigen Höhe der Einfriedung (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 2)
7. Darstellungen ohne Normcharakter
   - Katastergrundlage
   - Bemaßung (bspw. 10 m)
   - städtebaulicher Entwurf

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in dem eine GRZ i.H.v. 0,6 festgesetzt ist, ist die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grenze von 0,70 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist bei Anlagen mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei Schrägdächern die Oberkante des Firsts maßgebend.

3. Soziale Wohnraumförderung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets dürfen Wohngebäude nur errichtet werden, sofern diese zu 100 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Örtliche Bauvorschrift

1. Vorgärten

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) diejenigen Grundstücksflächen, die zwischen der das Grundstück erschließenden privaten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht gelegen sind, als Vorgärten anzulegen und gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Innerhalb der Vorgärten sind Stellplätze ausschließlich im Bereich der Garagen und Carportzufahrten zulässig sowie Zuwegungen zu Gebäuden außerhalb von Garagenzufahrten mit einer Breite von nicht mehr als 2,0 m anzulegen.

2. Einfriedung

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bereich innerhalb der zeichnerisch durch die gelbe Schraffur gekennzeichneten Flächen bauliche Einfriedungen (Zäune aller Art, Mauern, Hecken) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für Bereiche, die nicht innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen liegen, sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist für Einfriedungen die Verwendung von Einwegkunststoffprodukten nach Artikel 3 Nummer 2 der Richtlinie (EU) 2019/904 nicht zulässig.

3. Terrassen

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind ortsfeste Terrassenüberdachungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise

1. Bauzeitenregelung „Gehölzbeseitigungen“

Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

2. Bauzeitenregelung „Gebäudeabriss“

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Winterlethargie muss der Abriss von Gebäuden innerhalb der Aktivitätszeit der Arten, also im Zeitraum vom 15.03. bis 31.10., unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.

3. Schallschutz

Aus Gründen des Schallschutzes wird empfohlen die Grundrissorientierungen so zu treffen, dass an den der nahegelegene Gocher Landstraße (B9) zugewandten Fassaden keine Schlafräume vorgesehen werden. Für schutzbedürftige Räume, an denen eine entsprechende Grundrissanordnung nicht umsetzbar ist, bzw. ab denen in den oberen Stockwerken auch an den abgewandten Fassaden Orientierungswertüberschreitungen gegeben sind, muss im Zuge der Genehmigungsplanung auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile geachtet werden.

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Im Plangebiet ist das Vorhandensein bedeutender Bodenfunde nicht auszuschließen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Gemeine Bedburg-Hau oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die allgemeine Anzeige- bzw. Meldepflicht nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen - Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) - wird verwiesen.

5. Kampfmittel

Der Stadtbereich von Bedburg-Hau war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges, Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen-, Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Gemeinde Bedburg-Hau, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

6. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets kann auf dem Grundstück versickern. Bei der Herstellung der hydraulischen Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die oberflächennahen feinsandigen Böden vollständig entfernt werden und nach dem Aushub keine Verschlammung der Sohle, z.B. durch Regenereignisse, erfolgt. Als Versickerungsanlagen sollen Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Systeme gewählt werden. Alternative können auch Kasten-rigolen-Systeme verwendet werden. Mögliche Auflagen und Genehmigungen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind ortsspezifisch und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

7. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf in der Abteilung Planen und Bauen der Gemeinde Bedburg-Hau, Rathausplatz 1, 47551 Bedburg-Hau eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 30.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Bedburg-Hau, den

Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Bedburg-Hau zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 31.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Bedburg-Hau, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau stimmte am ..... diesem Bebauungsplanentwurf zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bedburg-Hau, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Bedburg-Hau, den

Bürgermeister

Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entstand aufgrund einwandfreier Vermessungen. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit mit Stand: ..... überein.

Bedburg-Hau, den

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bedburg-Hau, den

Bürgermeister
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeineordnung NRW (GO NW) am ..... vom Rat der Gemeine Bedburg-Hau als Satzung beschlossen worden.

Bedburg-Hau, den

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... 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 BauGB hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bedburg-Hau, den

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 S. 394)

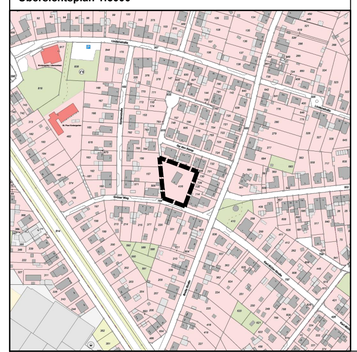
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW S. 444)

Gemeinde Bedburg-Hau

Übersichtsplan 1:5000



Bebauungsplan

Hau Nr. 32 "Grüner Weg"

1. Ausfertigung Entwurf 28.02.25

Gemarkung	Hau
Flur	5
Maßstab	1:500

Planverfasserin
NIEMANN+STEEGE+
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung Städtebau und Städtebaurecht mbH, **Wasserstraße 1, 40213 Düsseldorf**