

Gemeinde Bedburg-Hau

12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Huisberden Nr. 1 "Ortskern" für den Bereich Fährstraße



Planzeichenerklärung (BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)
- MD** Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Dezimalzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull (NHN)
- TH 20,00 m Traufhöhe als Höchstwert
Als „Traufpunkt“ wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Höhe des Traufpunktes (Traufhöhe) ist in m über NHN festgesetzt.
- FH 24,00 m Firsthöhe als Höchstwert
Der Dachfirst, auch First genannt, bildet die obere Kante eines Daches. Die Höhe des Dachfirsts (Firsthöhe) ist in m über NHN festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Huisberden Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- SD, WD Zulässige Dachformen
- kleiner gleich 48° Zulässige Dachneigung als Höchstmaß

Darstellungen des Katasterbestandes

- Darstellungen des Katasterbestandes
- Flurstücke
 - 209 Flurstückennummern
 - Gebäude
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Bebauungsplan Huisberden Nr. 1 mit ursprünglichem Katasterbestand und Geltungsbereichsabgrenzung

Darstellungen ohne Normcharakter

- Darstellungen ohne Normcharakter
- Bebauungsplan Huisberden Nr. 1 mit ursprünglichem Katasterbestand und Geltungsbereichsabgrenzung

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)
Im Dorfgebiet gilt als die Höhe der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußboden, Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen das Maß von der Bezugsebene Normalhöhennull. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen darf nicht tiefer als 16,00 m über NHN und nicht höher als 16,20 m über NHN liegen. Die zeichnerisch festgesetzte Firsthöhe baulicher Anlagen darf durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Lüftungsanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Im Dorfgebiet ist straßenseitig ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile zulässig: Windfänge, Wandpfeliler, Erker, Treppenanlagen und Vordächer. Ansonsten ist auf der straßenabgewandten Seite oder den seitlichen Grundstücksflächen ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,5 m für überdachte oder unüberdachte Freisitze (Terrassen), Balkone und Wintergärten zulässig. Diese Regelungen finden keine Anwendung, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstände dem entgegenstehen.
- Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Im Dorfgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen müssen zur angrenzenden Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a BauGB)
Nicht überbaubare Flächen eines privaten Baugrundstücks im Dorfgebiet (mindestens 40 %) sind dauerhaft wasserentnahmefähig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen. Vorgartenflächen als Teil der nicht überbaubaren Flächen eines privaten Baugrundstücks im Dorfgebiet sind, unter Berücksichtigung eines zulässigen Befestigungsgrads, gärtnerisch mindestens bestehend aus Rasen-/Wiesen-/Staudenflächen unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Das Einbringen von natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Bruchsteine/Natursteine, einzelne Findlinge oder flächenmäßig begrenzte Kies-/Schotterflächen) als Substrat für trockenheitslebende Pflanzen ist auf max. 15 % der Vorgartenflächen zulässig. Unzulässig ist das Einbringen von wasserundurchlässigen Sperrschichten zur Bodenabdichtung (Folien und Vliesmaterialien).
Definition Vorgarten: Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der das Baugrundstück erschließenden Straße und der straßenseitigen Gebäudefront (Gebäudevorfälle).
Das auf privaten Baugrundstückflächen im Dorfgebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die genaue Art der Versickerung und das Erlaubnisverfahren ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

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

- Innerhalb des Dorfgebiets sind sämtliche Außenwandflächen als Ziegelmauerwerk herzustellen. Einzelne Bauteile, wie Brüstungen, Gesimse, Bänder etc. können in anderen Materialien ausgeführt werden. Diese Festsetzungen gelten auch für Garagen.
- Die Dachflächen sind mit dunkelbraunen oder dunkelgrauen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen einzudecken.
- Garagen sind als Flachdachgaragen auszuführen.
- Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen bei einem max. 0,15 m hohen Unterbau die Höhe von 0,65 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Kanaldeckelhöhe KD in der angrenzenden Fährstraße mit 15,72 m über NHN.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Starkregenereignisse selten/extrem sowie Überflutungsgefahr bei Deichbruch/Risikogebiet des Rheins).

Nachrichtliche Übernahme/Vermerke (§ 9 Abs. 6 a BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG)

- Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Starkregenereignisse selten/extrem sowie Überflutungsgefahr bei Deichbruch/Risikogebiet des Rheins).

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bedburg-Hau oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbesetzungsdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Der Einbau von Sekundärbaustoffen wie Recyclingbauschutt, Schlacken, Böden aus Aufbereitungsanlagen etc. bedarf einer besonderen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu beantragen ist.
- Im Rahmen der Erd- und Tiefbauarbeiten ist die Broschüre LANUV-Info 8 des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten.
- Zum Individuenschutz für planungsrelevante Brutvogelarten der Gehölze (hier: Bluthänfling) und ubiquitärer Brutvogel (Gebüschbrüter) hat die Räumung und folgende Bautätigkeiten im Plangebiet in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zu erfolgen. Sollte der Baustart außerhalb des beschriebenen Zeitfensters erfolgen, hat eine Vorprüfung der potentiell geeigneten Gehölze durch eine qualifizierte Fachkraft zu erfolgen. Nur bei fehlenden Hinweisen auf eine durch Störung betroffene Brut können Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit, also vom 1. März bis 30. September, erfolgen.
- Die vereinfachte 12. Änderung des Bebauungsplans Huisberden Nr. 1 wurde auf Grundlage des Liegenschaftsdatenbestandes des Kreises Kleve (Download ALKIS-Daten mit Stand 22.04.2022; ETRS89/UTM32N6 (EPSG Code 25832, ohne Zone 32) erarbeitet. Zusätzlich wurde die Höhe des Kanaldeckels des in der Fährstraße liegenden Schmutzwasserkanals von 15,68 m über NN in 15,72 m über NHN umgerechnet und als eindeutige Ausgangshöhe verwendet. Durch die Umrechnung liegen Höhenangaben im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) mit NHN-Höhen mit zwei Stellen hinter dem Komma vor.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 05.04.2022 nach §§ 2 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beschlossen, diesen Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufzustellen. Gleichzeitig hat der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau am 05.04.2022 die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom 2022 bis einschließlich zum 2022 öffentlich ausgelegen.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange am 2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 2022 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

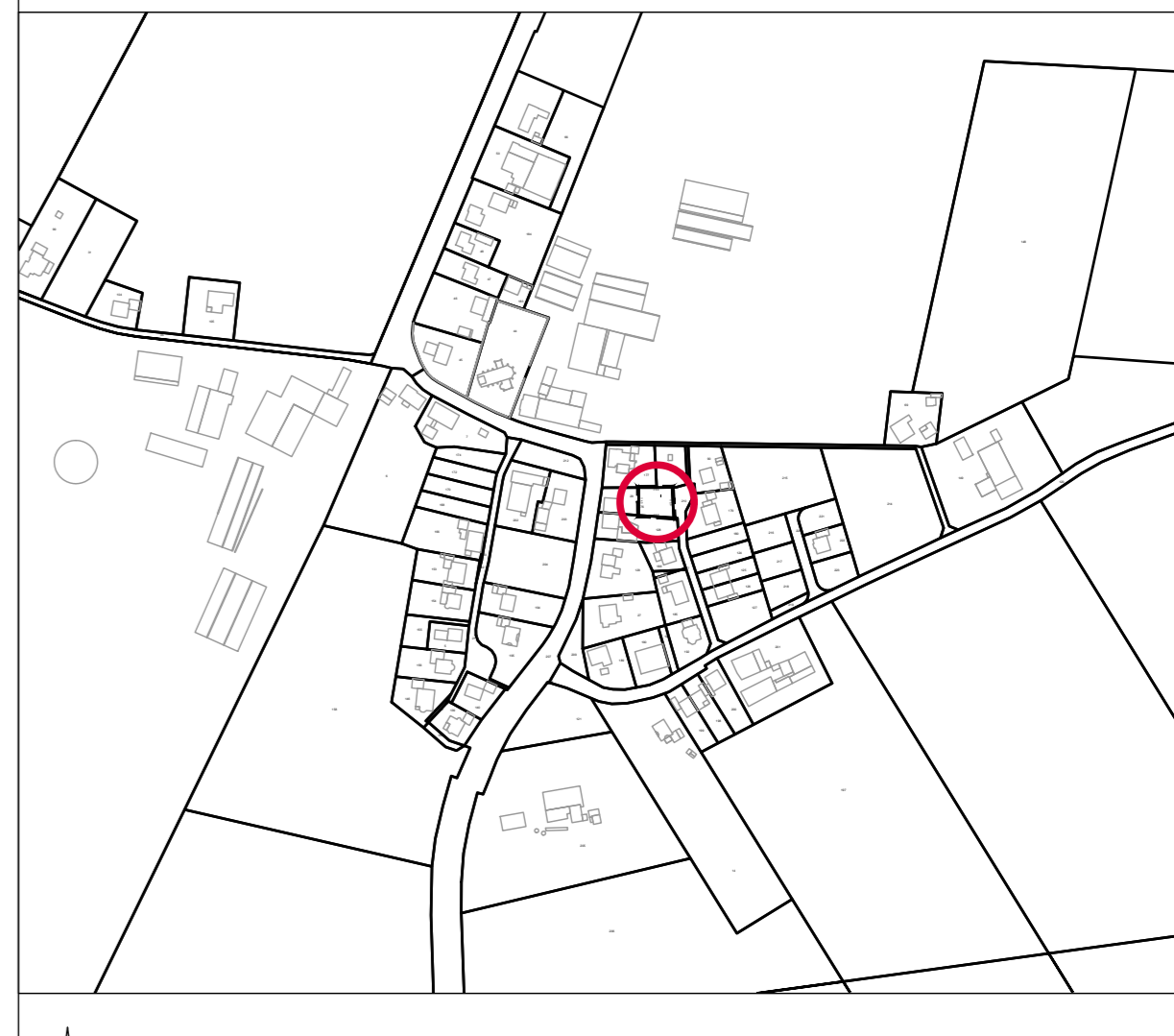
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

..... Ausfertigung

Gemeinde Bedburg-Hau
12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Huisberden Nr. 1 "Ortskern" für den Bereich Fährstraße
Gemarkung Huisberden, Flur 5, Flurstück 76



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert 26.04.2022 S. 674) Gl.-Nr.: 213-1
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert 14.06.2021 S. 1802) Gl.-Nr.: 213-1-2
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58; zuletzt geändert 14.06.2021 S. 1802) Gl.-Nr.: 213-1-6
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 421; zuletzt geändert 14.09.2021 S. 1086) Gl.-Nr.: 232
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Gemeindeordnung - GO NRW vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666; zuletzt geändert 13.04.2022 S. 490) Gl.-Nr.: 2023
- Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO vom 28. August 1999 (GV. NRW S. 516; zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 S. 741)
- Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542; zuletzt geändert 18.08.2021 S. 3908) Gl.-Nr.: 791-9
- Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen - LNatSchG NRW vom 15. November 2016 (GV. NRW S. 934; zuletzt geändert 01.02.2022 S. 139) Gl.-Nr.: 791
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585; zuletzt geändert 18.08.2021 S. 3901) Gl.-Nr.: 753-1
- Landeswassergesetz - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - LWG vom 08. Juli 2016 (GV. NRW S. 559; zuletzt geändert 17.12.2021 S. 1470) Gl.-Nr.: 77

Dieser Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Huisberden Nr. 1 wird nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Auf § 13 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

Datum: 05/2022
Maststab: 1 : 500 / 1 : 5.000
Plangröße: 559 mm x 829 mm
Projekt-Nr.: 22-038-01

LANGE
Ingenieurbüro
Carl-Friedrich-Str. 12 | 47441 Moers
Tel.: 02841 7955-0 | Fax: 02841 7955-55
E-Mail: info@lange-bp.de

0 m 5 10 15 20 25