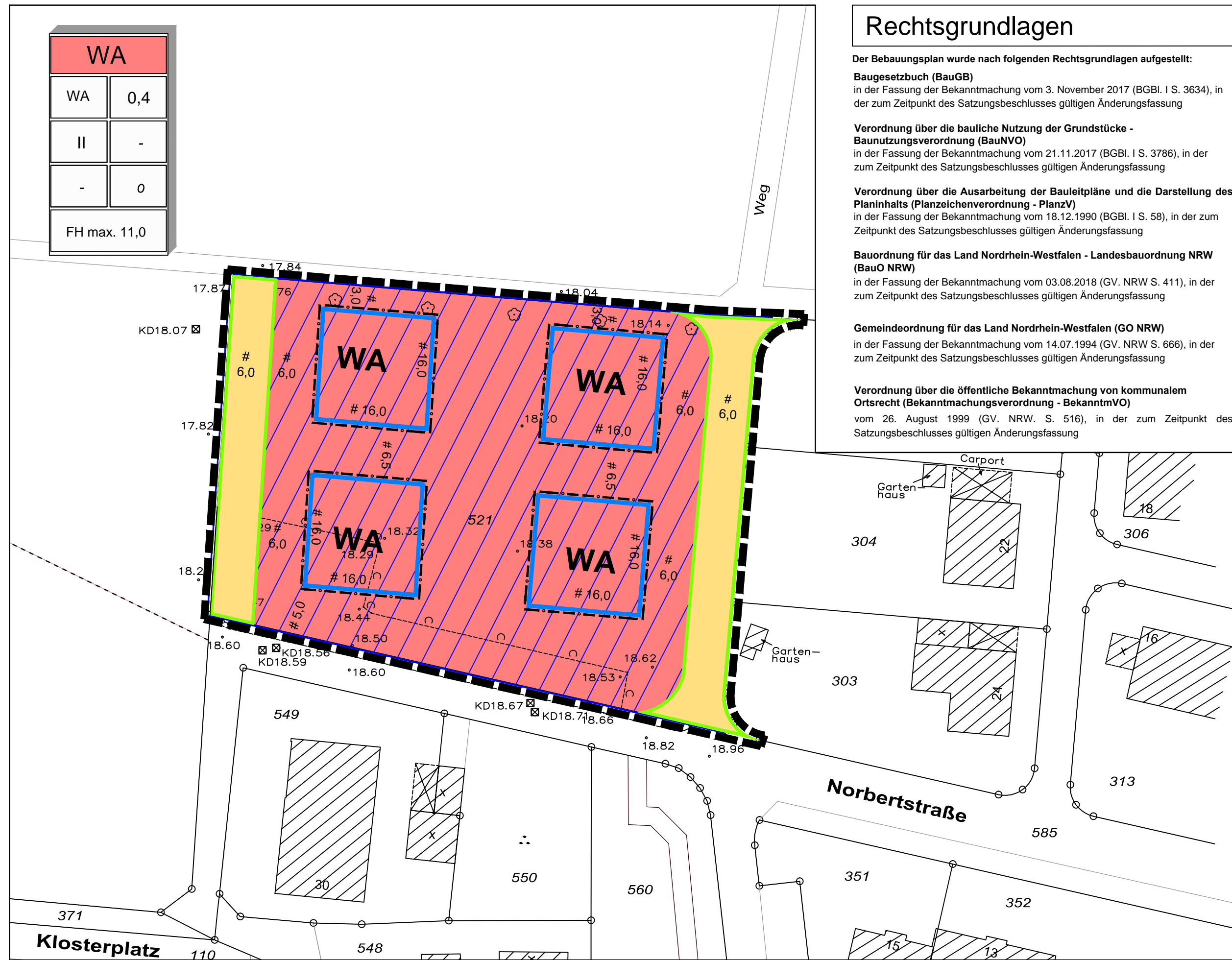


Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan Schneppenbaum Nr.13 - 8. Änderung



Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max.11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- offentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Umgründung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlage ü. NNH
- Baum (Bestand)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQextrem)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen
 Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 - Aufschließende Bedingung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 Die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen im Plangebiet sind erst zulässig, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Bauhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 Abs. 3 + 18 BauNVO)
 Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen in den Allgemeinen Wohngebieten ist die Oberkante der fertig ausgebauten Straße in Höhe des Hauszugangs bzw. der Garagenzufahrt an der Grundstücksgrenze. Grundstückszugänge sind die NNH-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln. Die Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan der Gemeinde Bedburg-Hau zu entnehmen. Im gesamten Plangebiet ist eine Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,30 m zulässig; die Höhe der fertigen Garagensohle ist bis 0,30 m zulässig. Bei Reihen- und Doppelhäusern sind pro Hauseinheit einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhen auszuführen. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.
 - Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 20 m von der Erschließungsstraße (GFL-Weg) gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)
 6.1 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.
 6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn- /Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
 6.3 Zwischen der Straße und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und -geräteschuppen, Kellersatzräume sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Ansonsten haben Gartenhäuser und -geräteschuppen zu den Verkehrsflächen und den Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m zu wahren.

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

Fassadengestaltung
Die Material- und Farbenwahl der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend anzupassen.

Einfriedungen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. In den Haus- und Vorgärten sind Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen.

Vorgärten
Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

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, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 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.
- 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.
- Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB).
- Das Gutachten „Artschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 8. Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 13 „Ortsmitte“ Gemeinde Bedburg-Hau“ der StadtUmbau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 27.04.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 2.9. Februar durchzuführen. Zum Schutz vor Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen. Eine Beleuchtung von Gehölsen ist zu unterlassen.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 28.09.2017 nach §§ 2 Abs. 1-4, Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig hat der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau am 28.09.2017 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde in der Zeit vom 04.12.2017 bis einschließlich zum 23.12.2017 durchgeführt.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 12.07.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 06.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.08.2018 in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich zum 14.09.2018 öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 19.03.2019 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 03.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.04.2019 in der Zeit vom 11.04.2019 bis einschließlich zum 25.04.2019 öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 23.05.2019 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.

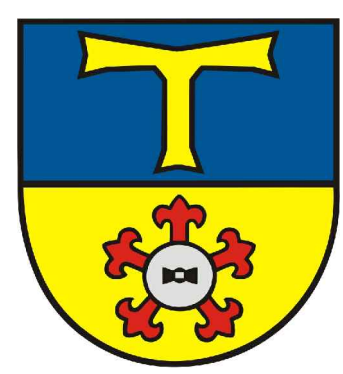
Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 2018 mit dem vom Rat der Bedburg-Hau am beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Planverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt.

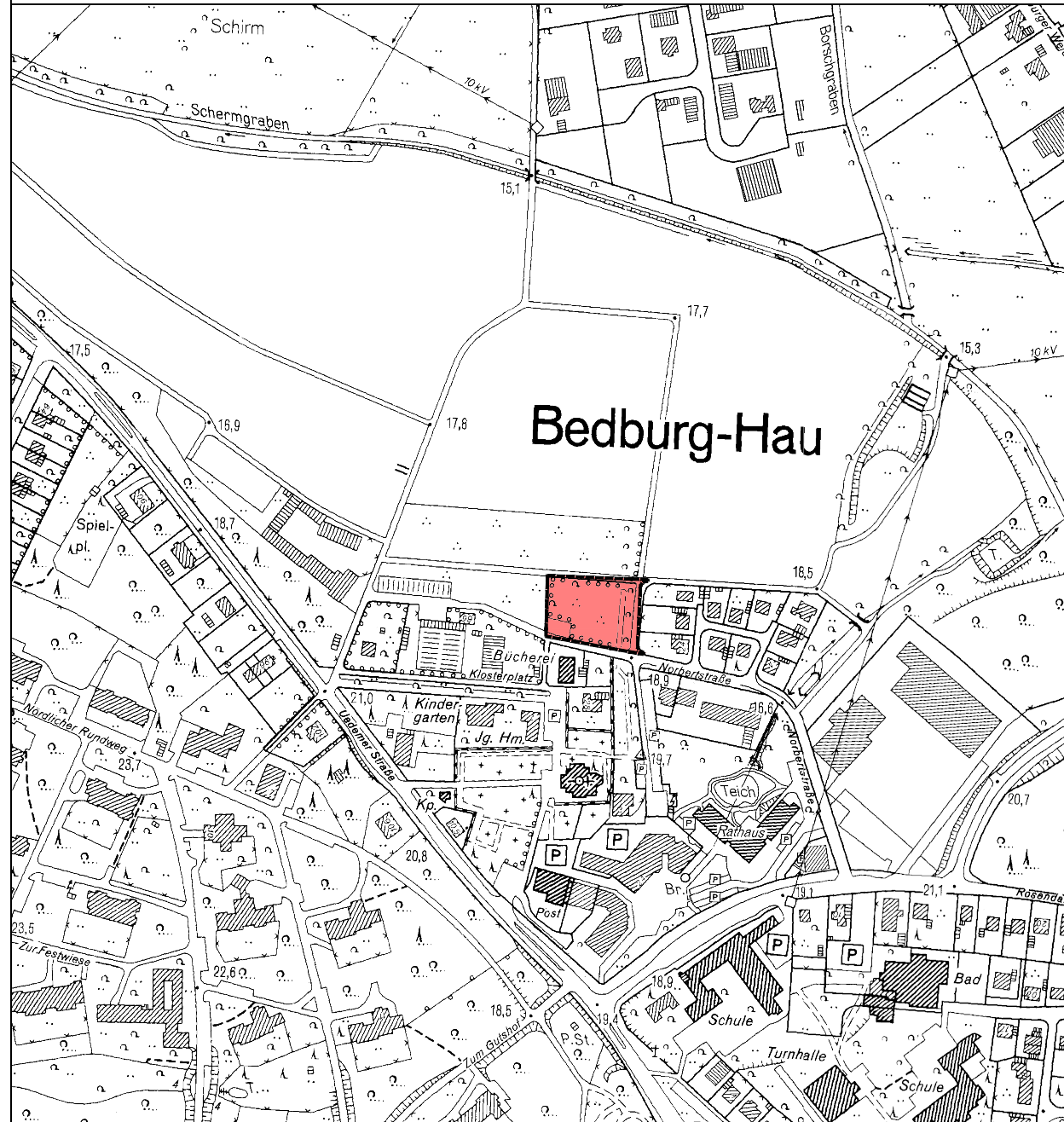
Bedburg-Hau,

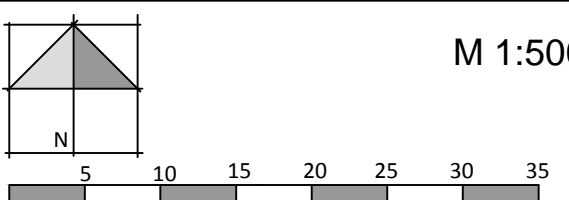

Ausfertigung



Gemeinde Bedburg-Hau
Bebauungsplan
Schneppenbaum Nr. 13
"Ortsmitte" - 8. Änderung

Gemarkung Schneppenbaum, Flur 22



Bearbeitet:	Hardt/Bertram
Stand:	Mai 2019
M 1:500	
	
 <p>StadtUmbau StadtUmbau GmbH Basilikastraße 10 D - 47623 Kevelaer T : +49 (0) 2832 / 97 29 29 F : +49 (0) 2832 / 97 29 00 info@stadtumbau-gmbh.de www.stadtumbau-gmbh.de</p>	