

Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan Till-Moyland Nr.10



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
3,2 bis 4,2 m	Traufhöhe	als Mindest- und Höchstmaß
9,25 m	Firsthöhe	als Höchstmaß
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

o offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgarten)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RV Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

M1 Verortung der Maßnahme (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

M1 Verortung der Maßnahme (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

M1 Verortung der Maßnahme (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

Sonstige Planzeichen

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

Örtliche Bauvorschriften (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

SD Satteldach
WD Walmdach
KWD Krüppelwalmdach
PD Pultdach

Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

SD, WD, KWD 35° - 45°
PD 15° - 20°

Zulässige Sockelhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

0,3 m als Höchstmaß

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

Baum (Bestand)

15,52 Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Risikogebietes (HqExtrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG.

aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie

Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HqExtrem)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

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

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 4,0 m für Terrassenüberdachungen zulässig ist.

3. 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 Straßenbegrenzungslinie 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.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Zwischen der Straße und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze (im Plan festgesetzte Vorgartenflächen) 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.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Feldgehölz in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m anzulegen ist. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. (M1)

Die Bepflanzung gemäß Maßnahme M1 soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus intermedia (Mehlbeere), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2xv, 150-175 cm, He.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

6. Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz) sind die im Rahmen der Dachentwässerung anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen.

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

Fassadengestaltung

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

Dachgestaltung

Die Dachdeckung der Gebäude hat - mit Ausnahme der begrünter Dächer und der Solaranlagen - in einheitlichen Material zu erfolgen, nicht hoch glänzend.

Wohngebäude mit geneigten Dächern dürfen nur eine Firstlinie besitzen, ausgenommen hiervon sind Mansarddächer.

Zulässig sind ausschließlich die Dachformen, die in der Nutzungsschablone festgesetzt sind.

Einfriedigungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

In den Haus- und Vorgärten sind Einfriedigungen 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.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 26.04.2018 nach §§ 2 Abs. 1-4, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) wurde in der Zeit vom 23.05.2018 bis einschließlich zum 15.06.2018 durchgeführt.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 19.03.2019 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 27.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.04.2019 in der Zeit vom 08.05.2019 bis einschließlich zum 11.06.2019 öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am 28.11.2019 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 03.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.02.2020 in der Zeit vom 11.02.2020 bis einschließlich zum 25.02.2020 erneut öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Der Hauptausschuss der Gemeinde Bedburg-Hau hat nach Delegation durch den Rat nach § 60 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO NRW) am 07.05.2020 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 bekanntgemacht worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung der vorliegenden Ausfertigung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Hauptausschuss der Gemeinde Bedburg-Hau am 07.05.2020 beschlossenen Satzungsbeschluss wird hiermit bestätigt.

Bedburg-Hau,

Ausfertigung

Ausfertigung

Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW S. 966)

6) Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)

vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW S. 741)

7) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Hinweise

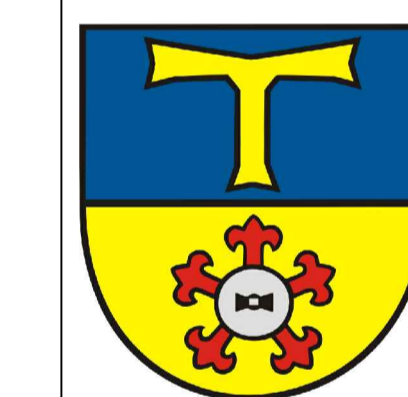
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bedburg-Hau oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

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.

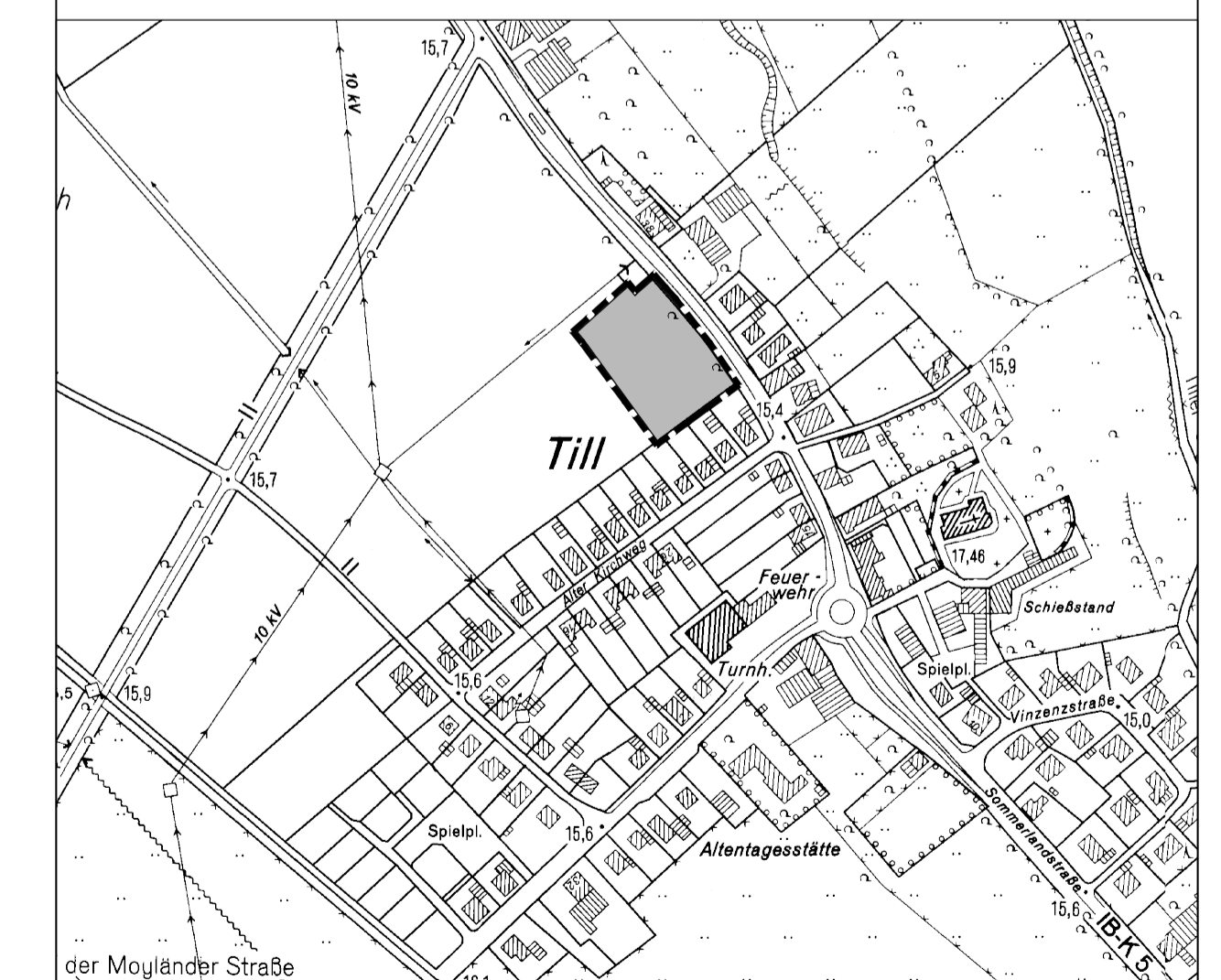
4. Im Rahmen der Erd- und Tiefbauarbeiten ist die Broschüre LANUV-Info 8 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten.

5. Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB).



Gemeinde Bedburg-Hau Bebauungsplan Till-Moyland Nr. 10

"An der Sommerlandstraße"
Gemarkung Till-Moyland, Flur 17



Bearbeitet: Hardt/Bertram

Stand: Mai 2020

M 1:500

StadtUmbau
Ingenieurgesellschaft mbH

Stadtentwicklung - Umwelplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Basilikastraße 10
D-47623 Kleve
Tel +49 (0)2832 / 97 29 29
Fax +49 (0)2832 / 97 29 00
www.stadumbau-gmbh.de