



WA	
WA	0,4
2 Wo	
I	ED
o	3,2 - 4,2 m
max.	max.
0,30 m	9,25 m
SD, WD	SD, WD
KWD, PD	KWD
	35° - 45°
	PD 15° - 20°

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 Baugesetzbuchs beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig hat der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau am 26.04.2018 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.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde in der Zeit vom 23.05.2018 bis einschließlich 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 01.04.2019 Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.04.2019 in der Zeit vom 06.04.2019 bis einschließlich zum 09.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am 23.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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 bekanntgemacht worden.

Bedburg-Hau,

Bürgermeister

. Ausfertigung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)
- 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
- 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)
- 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)
- 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)

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)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

o Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

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 Putzdach

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)

15,50 Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Risikogebietes (HQ10) 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 fernmelde-technischen 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, Kellerräume sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Ansonsten haben Gartenhäuser und -geräteschuppen zu den Verkehrsflächen und den Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m zu wahren.

5. 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 einheitlichem 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.

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 Verriegelung der Vorgärten sowie die fächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

Hinweise

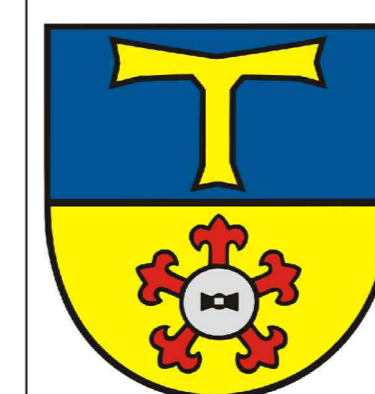
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bedburg-Hau oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelfraumdienst zu verständigen. Bei Arbeiten 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.

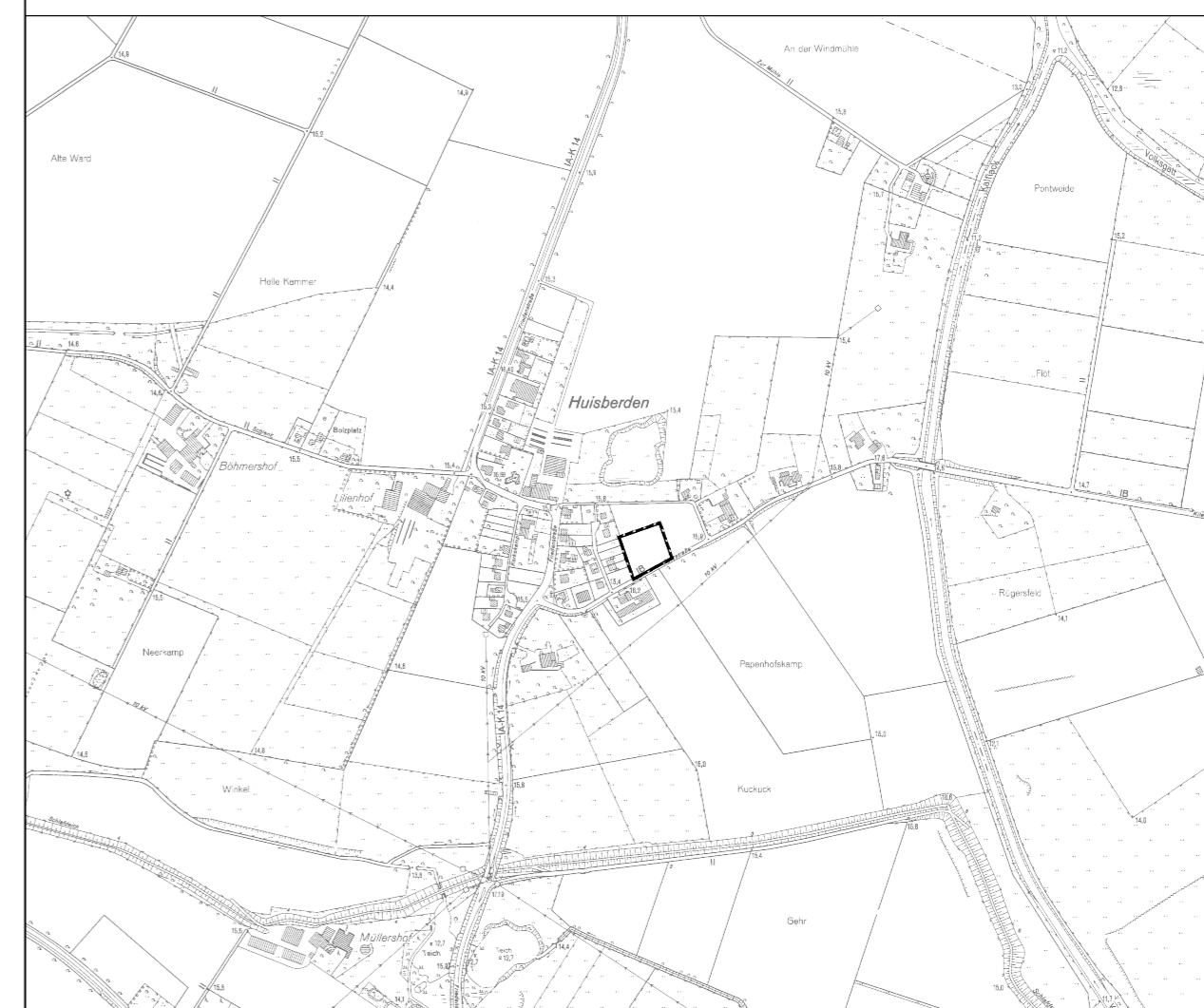
5. Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB).



Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan
Huisberden Nr. 2

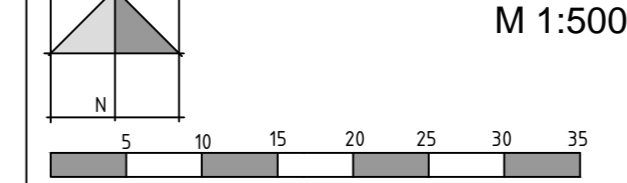
"Fährstraße"
Gemarkung Huisberden, Flur 5



Bearbeitet: Hardt/Bertram

Stand: Mai 2019

M 1:500



StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Basillikastraße 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