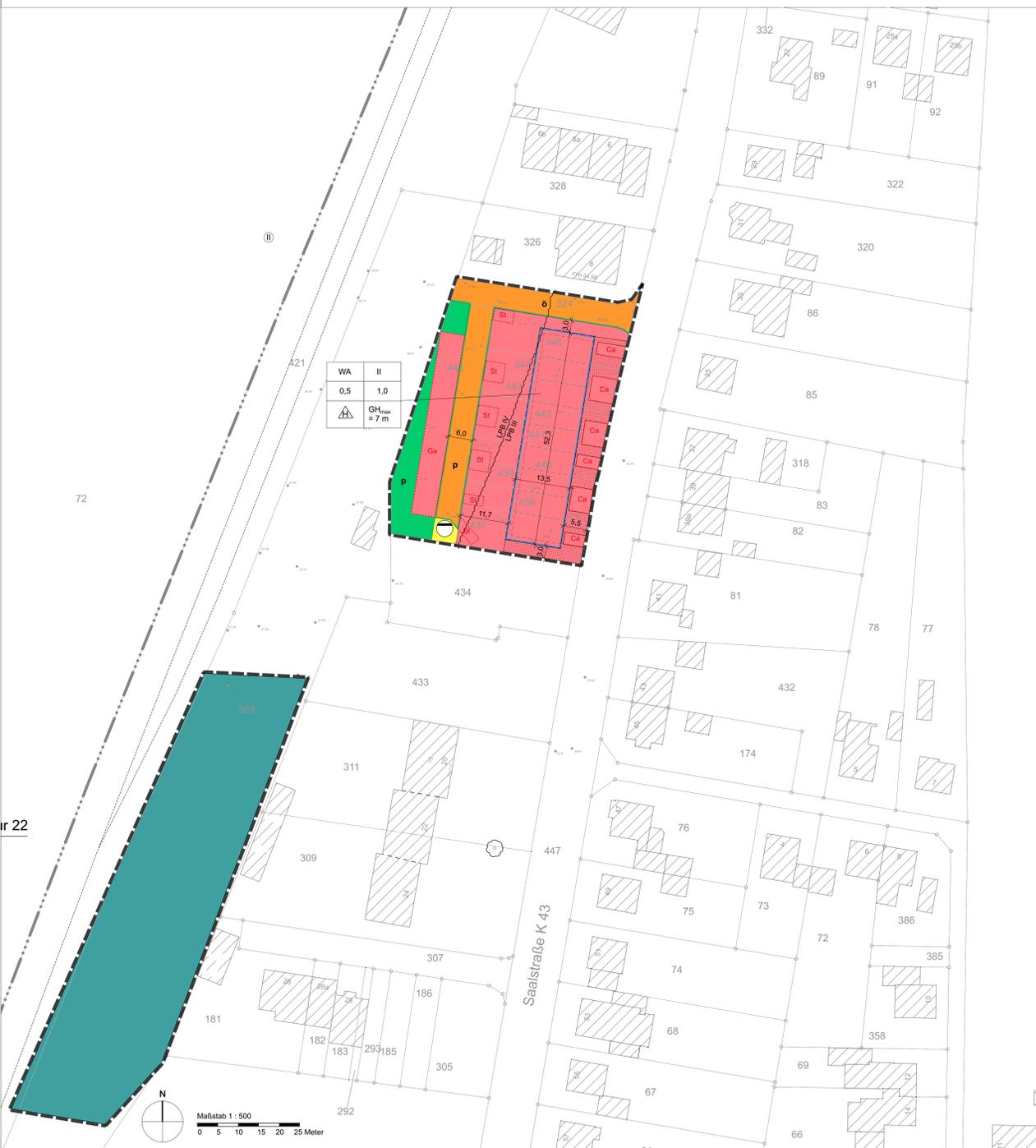
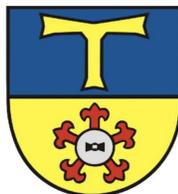


# Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan Nr. 3 »Saalstraße«

- 3. Änderung

-Entwurf-



### Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am ..... nach §§ 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.	Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am ..... die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung vom ..... bis einschließlich zum ..... öffentlich ausgeteilt.
Bedburg-Hau, den .....	Bedburg-Hau, den .....	Bedburg-Hau, den .....
Der Bürgermeister .....	Der Bürgermeister .....	Der Bürgermeister .....
Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Bedburg-Hau, den .....	Bedburg-Hau, den .....	Bedburg-Hau, den .....
Der Bürgermeister .....	Der Bürgermeister .....	Der Bürgermeister .....

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO und der PlanZVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BauNVO)  
z.B. 0,5 Grundflächenzahl  
z.B. 1,0 Geschossflächenzahl  
z.B. GH<sub>max</sub> 7,0 Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)  
Hausgruppen  
Baugrenze
- Stellplätze und deren Zufahrten**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 23 BauNVO)  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
- Öffentliche Verkehrsfläche**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
öffentliche Verkehrsfläche  
private Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Zweckbestimmung: Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Private Grünflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
private Grünfläche
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzung 6)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Bemaßung  
Vorgeschlagener Standort Gebäude  
Vorgärten  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungsmaße in einem Baugebiet

## II. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Waldfläche

## III. BESTANDSDARSTELLUNGEN

(ohne Festsetzungscharakter)

- Gebäude
- Flurstücksgrenze  
z.B. 311 Flurstücksnummer
- 27.04 Höhenangabe in Meter über NNH

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet**  
In dem zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:  
• Wohngebäude  
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:  
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
• Anlagen für Verwaltungen  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Berberbergsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemessen in Metern über Normalhöhennull (NHN) und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern / Attika bei Flachdächern).
- Die angegebenen NHN-Höhen beziehen sich auf das aktuell gültige Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).
- In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen von bis zu 2,0 m durch technische Anlagen/Aufbauten wie z.B. Aufbauten für Aufzüge, Absturzsicherungen, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen/Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

### 3. Stellplätze

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 20 u. 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, die im gesamten Plangebiet zulässig sind.

## 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Entwässerungsmulde für Niederschlagswasser anzulegen.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor Baubeginn CEF-Maßnahmen für die Dohle durchzuführen. Als Kompensation für den Wegfall der Brutmöglichkeiten in der Ruine sind pro Nistplatz zwei Dohlenkästen in der Nähe des Plangebiets aufzuhängen (insgesamt vier).

## 6. Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkung durch den Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w,ges</sub> des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L<sub>w</sub> = 45 dB(A) [DIN 18005 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R<sub>w,ges</sub> zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Baumpflanzungen im Straßenraum**  
In der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens zwei klimaresiliente Laubbäume (Hochstämme, 4x verpflanzt, 25 - 30 cm Stammumfang) fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ein ausreichend dimensionierter unterirdischer Entwicklungsraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> ist zur art- und funktionsgerechten Entwicklung neugepflanzter Bäume notwendig. Die DIN 18916 »Vegetationstechnik im Landschaftsbau« sowie die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL sind zu beachten.

- Dachbegrünung**  
Die Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starken, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Davon Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten / Bauteile, wie z. B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. genutzt werden. Zusätzlich können die Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen ausgestattet werden.

## IV. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 89 BauG NRW)

- Dachform**  
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 10° festgesetzt.
- Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplätze**  
Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzt, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen. Die Oberflächen von Hofflächen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdrurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu gestalten. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Vorgärten**  
Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete sind zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten (unversiegelt, bepflanzt) und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monofunktionale Flächengestaltungen sind unzulässig. Von den Festsetzungen kann zugunsten von zulässigen Stellplätzen, Zufahrten, von notwendigen Wegen für den Hauszugang sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.
- Einfriedigungen**  
Die Höhe der Einfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie auf der Straßenbegrenzungslinie, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder einen Einmündungsbereich angrenzen, ist auf 1,00 m begrenzt. Ebenso dürfen Einfriedigungen im Sichtstreifen 5,00 m vor Einmündungsbereichen eine maximale Höhe von 1,00 m haben. Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände terrassenseitig am Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Länge bis maximal 5,00 m der Grundstücksseite. Als Einfriedigungen sind lebende Hecken oder Gehölzpflanzungen, optional in Kombination mit lichten Stahl-, Maschendraht- oder Holzstrukturen zulässig. Unzulässig sind Gittermatten aus Plastik, Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedigungen mit vergleichbar massivem Charakter.
- Terrassenüberdachungen und Wintergärten**  
Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Fassadenoberflächen**  
Straßenzugwände, Fassadenoberflächen sind als Klinkerfassaden auszuführen. Vordächer, Attikaabdeckungen, Fenster und Türen sind hiervon ausgenommen.

## V. Hinweise

- Artenschutz**  
**Rodungsarbeiten bei Gehölzen außerhalb der Brutzeiten**  
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zum Schutz der nicht planungsrelevanten Brutvögel sind Fall- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar möglich.
- Lichtkonzept zum Schutz der Fledermäuse**  
Durch eine Intensivierung der Beleuchtung können Anlockeffekte von Insekten und in Folge dessen eine Verlagerung der Jagdaktivität nicht lichtscheuer Arten in die betreffenden Bereiche und eine Reduktion des Nahrungsangebotes für lichtscheue Fledermausarten in unbeluchteten Bereichen entstehen (Eisenbeis 2013, Stone 2013, Lacouette et al. 2014). Daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung aus Sicherheitsgründen hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden »fledermausfreundlichen Lampen« (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm) zu erfolgen.
- Erhalt Leitstruktur**  
Da es sich bei der bahnbegleitenden Gehölzstruktur westlich des Plangebiets um eine Leitstruktur für lichtscheue Fledermausarten handelt, ist bei jeder Planung sicherzustellen, dass eine Beleuchtung der Leitstruktur sowie der unmittelbaren Umgebung in jedem Fall unterbunden wird. Ggf. sind abschirmende Maßnahmen durchzuführen (z.B. Anpflanzung von Heckenstrukturen).
- Erhaltung Stellwerk als Winterquartier für die Wasserfledermaus und Brutplatz für die Dohle**  
Durch die Verkleinerung des Plangebiets befindet sich das Stellwerk nun außerhalb und soll erhalten bleiben. Im Falle eines dennoch erforderlichen Gebäudeabruchs muss eine Tötung von Fledermäusen im Winterquartier und von Vögeln (Eier, Jungvögel) am Brutplatz mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Deshalb ist ein Abriss vorzugsweise in der Zeit von Anfang August bis Ende Oktober durchzuführen, wobei ggf. eine Nutzung durch Brutvögel zu beachten ist. In jedem Fall ist jedoch eine Besatzkontrolle auf Fledermäuse durch einen Artexperten zeitlich direkt vor dem geplanten Abriss durchzuführen. Vorgefundene Einzeltiere können ggf. durch einen Artexperten geborgen und anschließend in ein geeignetes, vorher bereitgestelltes Ersatzquartier umgesetzt werden, sofern Witterung und Jahreszeit dies zulassen. Es sind dann auch CEF-Maßnahmen für Wasserfledermaus und Dohle umzusetzen.

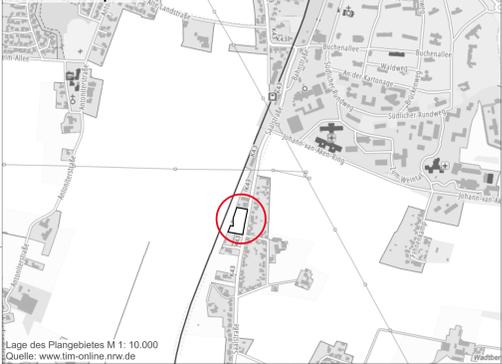
## 1.4 Schutz des Bluthänflings

Die Westgrenze des Plangebiets muss bis Ende März durch einen blickdichten Bauzaun gesichert sein, um Brüten des Bluthänflings (und anderen Arten) zu schützen.

## Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GV. NRW. S. 136) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I. Nr. 176) geändert worden ist.

## Übersichtsplan



# Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan § 30 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Gemarkung Hau Nr. 3 »Saalstraße« - 3. Änderung

Gemarkung Hau, Flur 9 M 1 : 500

Größe des Plangebietes: ca. 0,29 ha  
Stand: 18.12.2024



postwetters + partner  
Architektur & Stadtplanung