

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

**Bedburg**

138. Bekanntmachung

2 - 12

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Bedburg betreffend den Aufstellungsbeschluss und die Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 11/Lipp, 1. vereinfachte Änderung - Grundstück „Zur Gaulshütte 9“- vom 22.09.2015 hier:

1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 (2. Halbsatz) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB



**Öffentliche Bekanntmachung der  
STADT BEDBURG**

**betreffend den  
Aufstellungsbeschluss und die Offenlage für den  
Bebauungsplan Nr. 11/Lipp, 1. vereinfachte Änderung  
-Grundstück „Zur Gaulshütte 9“-  
vom 22.09.2015**

- hier:**
- 1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**
  - 2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 (2. Halbsatz) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 beschlossen:

„Für den Bebauungsplan Nr. 11/Lipp, 1. vereinfachte Änderung wird der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) gefasst.“

Nach frühzeitiger Einbindung der betroffenen Anwohner hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 05.05.2015 hierzu unter Verkleinerung des Plangeltungsbereiches ergänzend folgenden Beschluss gefasst:

„Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt mit dem Ziel, eine Hinterlandbebauung mit einer individuellen Erschließung über die jeweiligen Privatgrundstücke zu ermöglichen.“

Die Grundzüge der Planung werden durch dieses Bauleitverfahren nicht berührt. Ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt wird durch dieses Verfahren nicht vorbereitet oder begründet. Ferner liegt keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (ehemals FFH-Gebiete [Flora-Fauna- Habitat- Gebiete] oder Vogelschutzgebieten vor). Es findet daher das **vereinfachte Verfahren** nach § 13 BauGB Anwendung.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein förmliches frühzeitiges Beteiligungsverfahren finden in Anwendung des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB nicht statt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt.

Der Plangeltungsbereich betrifft die Fläche der Gemarkung Lipp, Flur 5, Flurstück 18 („Zur Gaulshütte 9“) und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Grundstück Gemarkung Lipp, Flur 5, Flurstück 7 („Hubertusstraße 14“).

Im Osten: durch das Grundstück Gemarkung Lipp, Flur 5, Flurstück 19 („Zur Gaulshütte 7“).

Im Süden: durch die Erschließungsstraße „Zur Gaulshütte“.

Im Westen: durch das Grundstück Gemarkung Lipp, Flur 5, Flurstück 17 („Zur Gaulshütte 11“).

Zur geometrisch eindeutigen Plangebietsabgrenzung wird im Übrigen auf den abgedruckten Lageplan sowie der Planzeichnung verwiesen.

Wesentliches Planungsziel dieses Bauleitverfahrens ist, in Anlehnung an die bereits westlich gelegene Hinterlandbebauung und der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, eine bedarfsorientierte Entwicklung der großzügig bemessenen Freiflächen zur zukünftigen Nutzung als Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des örtlichen Bedarfes und Aufnahme der vorhandenen baulichen Prägungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/Lipp, 1. vereinfachte Änderung kann gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 (2. Halbsatz) BauGB mit Begründung und Anlagen in der Zeit vom

#### **14. Oktober 2015 bis zum 13. November 2015 (einschließlich)**

während der Dienststunden, und zwar montags und donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, mittwochs und freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr bei der Stadtverwaltung Bedburg, Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, Zimmer 204, 50181 Bedburg, zu unterrichten.

Der Planentwurf hängt auch im Aushangkasten des Rathauses in Kaster, 2. Obergeschoss, zur Einsicht aus. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung mit einem sachkundigen Vertreter der Stadtverwaltung sowie Stellungnahmen mündlich, zur Niederschrift oder schriftlich vorzutragen.

Zum Planentwurf nebst Begründung und Anlagen können auch schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung –VwGO– ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden (sog. Präklusion von Einwendungen). Die Stadt Bedburg prüft die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen und teilt den Betroffenen das Ergebnis der Abwägung anschließend mit.

#### **Bekanntmachungsanordnung**

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der Offenlage der Planung wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Ferner wird das Verfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Bekanntmachung mit den beiden Beschlüssen des Stadtentwicklungsausschusses vom 30.09.2014 und 05.05.2015 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Hinweise:

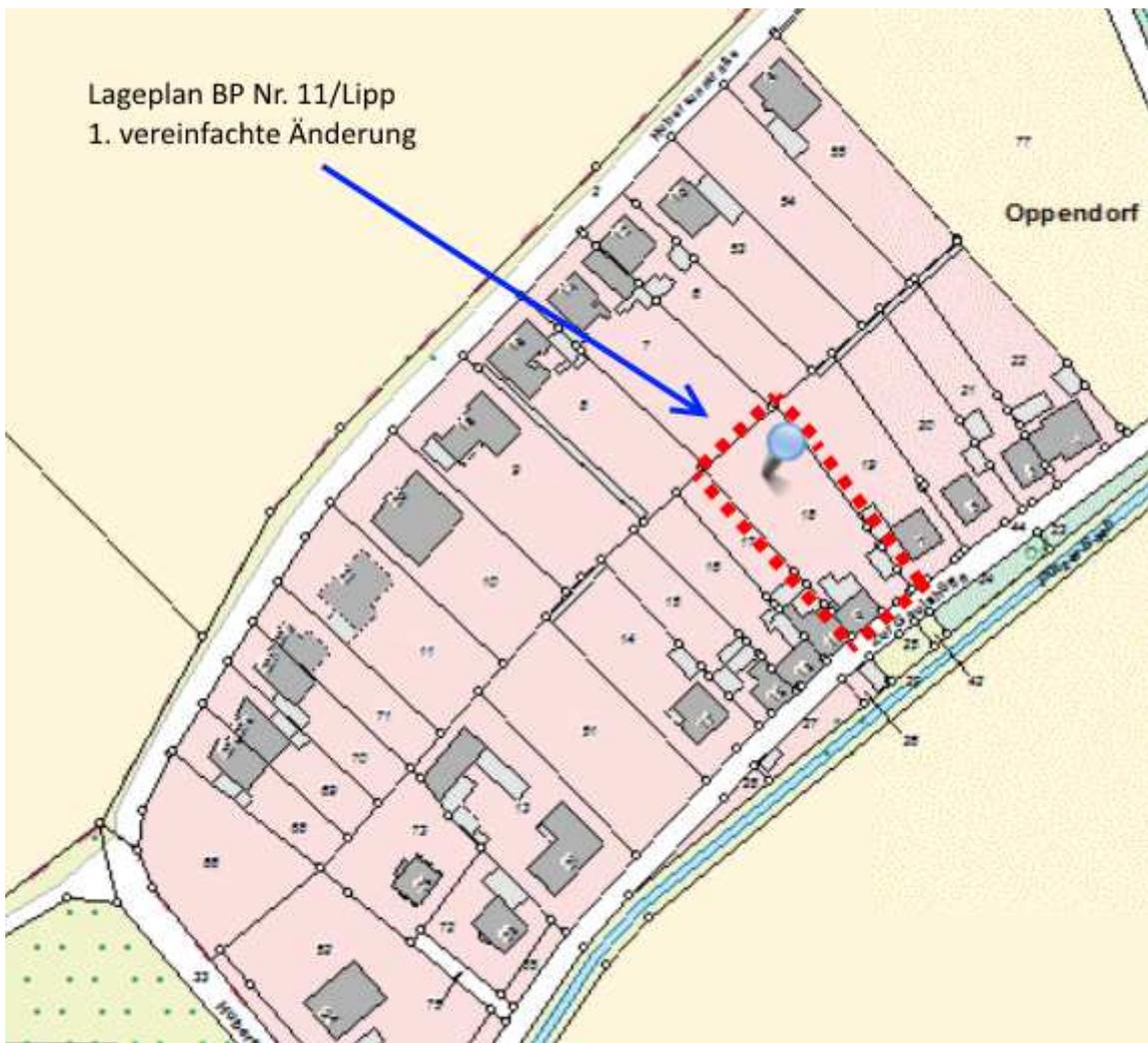
1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie die Fälligkeiten und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Nach § 44 Abs. 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die im vorgenannten Absatz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
2. Hinweis zu § 4a Abs. 6 BauGB:  
Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (vgl. §§ 3 und 4 BauGB) nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.
3. Hinweis zu § 47 Abs. 2a VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung):  
Der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 oder § 35 Abs. 6 BauGB zum Gegenstand hat, ist unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.
4. Hinweis zu § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren):  
Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.  
Eine Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes geht mit dieser Bauleitplanung (Planänderung) nicht einher.
5. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vor.  
Es werden keine Vorhaben realisiert, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder nach Landesrecht unterliegen.

Bedburg, 22.09.2015  
Stadt Bedburg  
Der Bürgermeister

*gez. Sascha Solbach*  
(Sascha Solbach)



**Lageplan BP Nr. 11/Lipp, 1. vereinfachte Änderung**



Dem Bebauungsplan Nr. 11 / Lipp, 1. Vereinfachte Änderung – Grundstück „Zur Gaulshütte 9“ – wird gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S 2414, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) folgende Begründung beigegeben:

## **BEGRÜNDUNG**

### **INHALTSÜBERSICHT**

	Seite
<b>1. Vorgaben</b>	
1.1 Anlass für die Planänderung	1
1.2 Lage und Größe des Plangebietes	1
1.3 Bestehendes Planungsrecht	1
1.3.1 Flächennutzungsplan	1
1.3.2 Bebauungsplan	1
1.4 Vorhandene Situation	2
1.5 Rechtliche Beurteilung	1
<b>2. Ziel und Zweck der Planänderung</b>	<b>2</b>
<b>3. Begründung der Planinhalte</b>	<b>2</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	2
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen	3
3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr	3
3.3.1 Erschließung des Änderungsbereichs	3
3.4 Ökologische Bilanzierung	3
3.5 Ver- und Entsorgung	3
3.5.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung	3
3.5.2 Schmutzwasser	4
3.5.3 Versickerung von Niederschlagswasser	4
3.6 Gestalterische Festsetzungen	4

## **1. VORGABEN**

### **1.1 Anlass für die Planänderung**

Anlass für die Planänderung ist die konkrete Anfrage für eine Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11/Lipp setzt für den Bereich an der Straße „Zur Gaulshütte“ im Wesentlichen eine straßenseitige Bebauung mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und einer Bautiefe von maximal 20 m fest.

Um herauszufinden, inwieweit weitere Interessen bestehen, die rückwärtigen Grundstücksbereiche einer Bebauung zuzuführen, hat die Verwaltung im Vorfeld der Planaufstellung die betroffenen Grundstückseigentümer am 06.03.2015 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Dabei wurden die vielfältigen Möglichkeiten einer Hinterlandbebauung im Plangebiet diskutiert. Insgesamt sprach sich jedoch ein Großteil der Anwohner am Ende der Veranstaltung gegen die Idee der Nachverdichtung aus.

Auf Grund der Widerstände der betroffenen Anwohner wird auf eine Änderung des gesamten Plangebietes verzichtet und stattdessen nur für das beantragte Grundstück eine vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **1.2 Lage und Größe des Plangebietes**

Der Änderungsbereich liegt südwestlich des Stadtteiles Bedburg-Lipp in der Ortslage Oppendorf, nördlich der Straße „Zur Gaulshütte“.

Die genaue Abgrenzung ist der beiliegenden Übersicht bzw. der Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 880 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Bestehendes Planungsrecht**

#### **1.3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes M – Gemischte Bauflächen dar.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

#### **1.3.2 Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 / Lipp, 1. vereinfachte Änderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 11 / Lipp, der für den Änderungsbereich und für die umgebende Bebauung als Art der Nutzung MD – Dorfgebiet in offener (o) maximal zweigeschossiger Bauweise festsetzt.

## 1.4 Vorhandene Situation

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 18, Flur 5 in der Gemarkung Lipp. Das Flurstück grenzt im Süden an die Verkehrsfläche der Straße Zur Gaulshütte an. Das Flurstück ist zurzeit nur zur Straße „Zur Gaulshütte“ hin bebaut. Der überwiegende Teil wird bislang als Hausgarten genutzt.

Die umgebende Bebauung ist, entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes, in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern bebaut. Die Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf das Wohnen.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs ist eben.

Das von der Änderung betroffene Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

## 1.5 Rechtliche Beurteilung

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Das geplante Vorhaben führt nicht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Das von der Änderung betroffene Flurstück ist 883 m<sup>2</sup> groß und weist eine Tiefe von ca. 48 m auf. Der Ursprungsplan setzt lediglich zur Straße „Zur Gaulshütte“ eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 20,0 m fest. Zur Schonung der Ressourcen (Landschaftsverbrauch, Versiegelung) sind im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch vor Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vorrangig die noch unbebauten Flächen im Innenbereich zu entwickeln.

Da sich das Plangebiet im Nahbereich zur Stadtmitte und den Ortsteilen Lipp, Königshoven und Kirchtroisdorf befindet und alle Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich und im weiteren Umfeld vorhanden sind, bietet sich der Änderungsbereich dazu an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohngebäude zu schaffen.

Die geplante Bebauung ist in Anlehnung an die Umgebung als maximal zweigeschossiges Wohnhaus in der offenen Bauweise vorgesehen. Die Planung orientiert sich damit an der vorhandenen Bebauung und fügt sich aus städtebaulicher Sicht in einer für den Standort angemessenen Form in die vorhandene örtliche Struktur ein.

## 3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 / Lipp setzt für das Grundstück Zur Gaulshütte 9 (Flurstück 18) als zulässige Art der Nutzung MD – Dorfgebiet in offener (o), maximal zweigeschossiger Bauweise fest. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist nur auf dem südlichen

Teil des Grundstücks festgesetzt. Der übrige Teil des Grundstücks wird von nichtüberbaubarer Grundstücksfläche überlagert.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 / Lipp festgesetzte Art der Nutzung sowie die Geschosszahl entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Änderungsbereich. Die Art der Nutzung **MD - Dorfgebiet** sowie die maximal **zweigeschossige Bauweise** wird daher für den Änderungsbereich übernommen. Die geplante Bebauung ist als freistehendes Gebäude in der offenen Bauweise (o) vorgesehen und fügt sich damit in die Eigenart und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Nachbarschaft ein.

### **3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan Nr. 11 / Lipp setzt bislang lediglich auf dem südlich gelegenen Teil des Grundstücks eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sollen für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen werden. Zur Absicherung dieser Zielsetzung wird die überbaubare Grundstücksfläche in der Planfassung der vereinfachten 1. Änderung in nordwestlicher Richtung ausgedehnt, sodass in diesem Teilbereich eine weitere Wohnbebauung realisiert werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die bisherigen Baufluchten in dem südlichen Teil, die parallel zur Straße „Zur Gaulshütte“ verlaufen, beibehalten werden. Zu der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereichs werden Mindestabstände von 3,0 m eingehalten.

### **3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr**

#### **3.3.1 Erschließung des Änderungsbereichs**

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist bereits vorhanden. Das Grundstück grenzt mit seiner südlichen Grenze an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Zur Gaulshütte.

Die Erschließung der geplanten Hinterlandbebauung ist über eine private Erschließung über das Flurstück 18 vorgesehen. Ggf. sind privatrechtliche Grundstücksteilungen und -verkäufe zur Bebauung notwendig.

### **3.4 Ökologische Bilanzierung**

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 / Lipp. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplanten Maßnahmen erfolgen, sind auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

#### **3.5.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung**

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das geplante Wohnhaus ergänzt werden.

### 3.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutz- und Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden dem vorhandenen funktionsfähigen Ortskanal zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet. Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers in den Ortskanal s. unter 3.5.3.

### 3.5.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 LWG ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Die Grundstücke im Umfeld des Änderungsbereichs sind insgesamt bebaut und entwässern in den örtlichen Kanal. Für das Flurstück Nr. 18 wurden bereits Kanal- und Erschließungskosten erhoben und die Einleitung aus diesem Bereich in die städtischen Entwässerungsanlagen eingerechnet.

Bei Inanspruchnahme des Baurechts für das Flurstück 18 soll daher das Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich ebenfalls in den bestehenden Kanal eingeleitet werden.

## 3.6 Gestalterische Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften an die Gestaltung gem. § 86 BauO NRW erforderlich.

- **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Durch die einschränkenden Vorschriften zu den Dachaufbauten und –einschnitten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist. Die Vorschrift, wonach Dachgauben und Kniestöcke nur bei der eingeschossigen Bauweise mit Dachneigungen zwischen 45° und 48° zulässig sind, sollen die vorgenannten Ziele unterstützen. Bei geringeren Neigungen würden die Einschnitte / Aufbauten unverträgliche Größenordnungen annehmen, die zu einer erheblichen Störung der Gestaltung beitragen könnten.

- **Materialien für Fassade und Dach**

Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der umliegenden Bebauung. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen

Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

- **Grundstückseinfriedungen**

Die gestalterische Vorschrift, wonach die Grundstückseinfriedungen im Bereich des Hausgartens nur mit standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen kombiniert mit offenen Zaunkonstruktionen (Lochanteil > 50 %) bis 1,25 m Höhe zulässig sind, soll dem Bauherrn die Möglichkeit bieten, sein Grundstück zu der umgebenden Bebauung hin abzugrenzen und zugleich noch in gewissem Umfang zu einer Durchgrünung des Quartieres beitragen.

- **Gestaltung der Vorgärten**

Mit der Vorschrift, wonach die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen an der Straßenbegrenzungslinie mit Rasenkantsteinen nicht höher als 10 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche einzufrieden sind, wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im sichtbaren Straßenbild im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Die Bepflanzung der Vorgärten mit Rasen und mit Einzelbäumen soll zudem dazu beitragen, dass der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert wird.

- **Dachneigung**

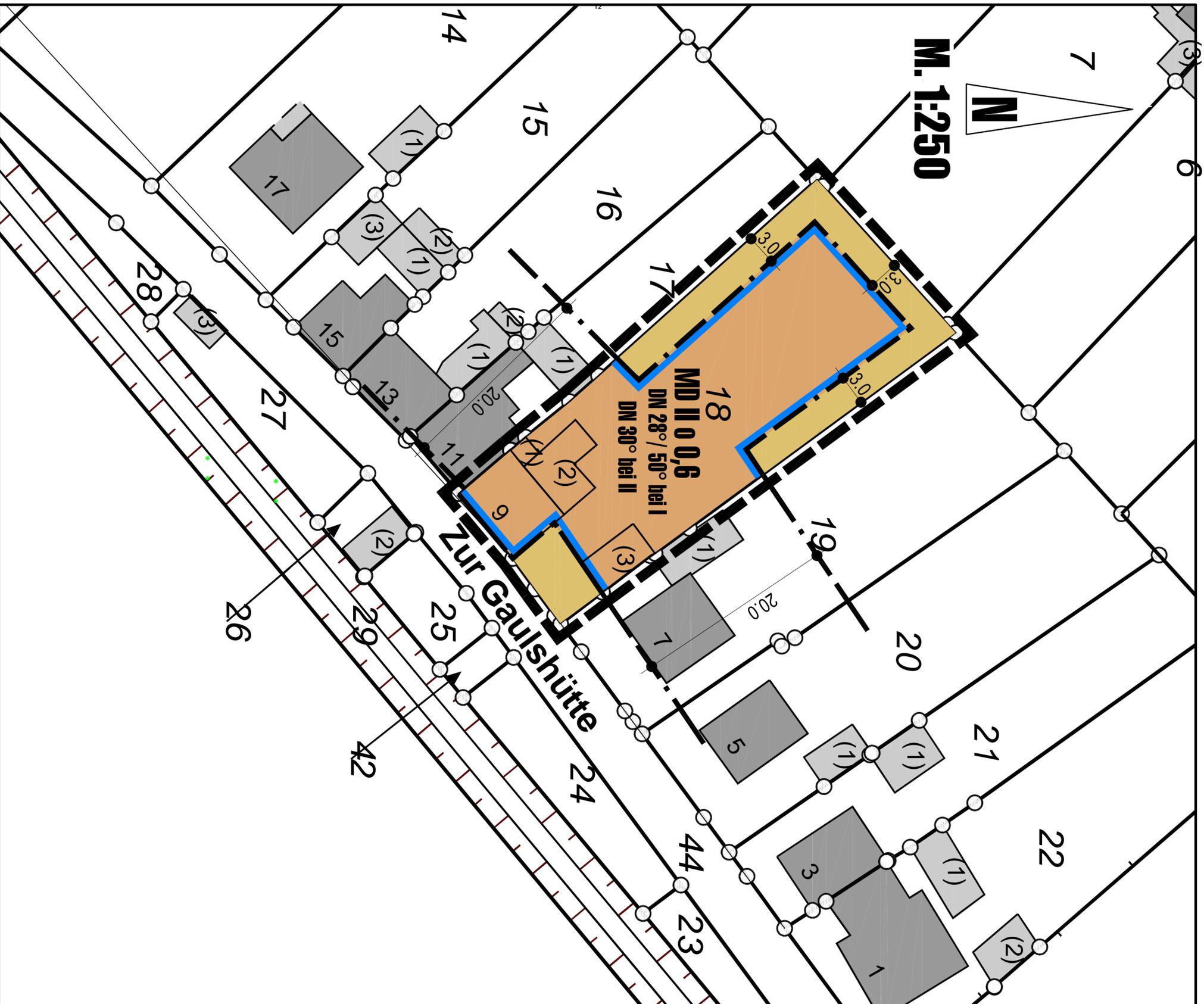
Die zulässigen Dachneigungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Hierdurch wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Für untergeordnete Dachteile, Nebenanlagen und Garagen gelten diese Vorschriften nicht, da sich für die beschriebenen Anlagen kein direkt zwingender Gestaltungsgrund ableiten lässt. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachform und -neigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für diese baulichen Anlagen wählen.

Die steileren Neigungswerte bei eingeschossiger Bebauung sollen zu einem gestalterisch verträglichem Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden beitragen und gleichzeitig eine gute Ausnutzbarkeit des 1. Obergeschosses sicherstellen. Durch die eingeschossigkeit wird in diesem Fall eine unerwünschte Höhenentwicklung der Gebäude vermieden.

Im Auftrag der Stadt Bedburg

La Città Stadtplanung  
Grevenbroich, den 15.09.2015



**ERLÄUTERUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)  
 1 Dorfgebiete  
 2

**MD MD** Dorfgebiete  
 1= überbaubare Flächen  
 2= nicht überbaubare Flächen

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)  
 z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)  
 0 offene Bauweise

**Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

Dn 28° - 50° bei I Zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bebauung  
 Dn 30° bei II Maximal zulässige Dachneigung bei zweigeschossiger Bebauung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Dachneigung des Hauptdaches ist wie folgt zulässig:  
 für 1-geschossige Bauweise max. 30°  
 für 1-geschossige Bauweise max. 30°  
 für 2-geschossige Bauweise max. 30°  
 Untergeordnete Dacheindeckungen wie Zwerchgiebel, Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von einem Drittel der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

2. Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen ist vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) bis zur ersichtlichen Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

3. Terrassenüberdachungen und verglaste Hausanbauten (Wintergärten - Glasanteil > 50 %) dürfen die Baugrenzen um maximal 2 m überschreiten. Landesrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt. Vorgartenflächen sind hiervon ausgenommen.

4. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des straßenseitigen ersten Vollgeschosses darf im Mittel nicht höher als 0,5 m über der Straßenoberkante liegen.

5. Die Außenflächen sind zu verputzen bzw. zu verblenden. Dachanbauten und Kniestöcke sind nur bei der eingeschossigen Bauweise mit einer Dachneigung zwischen 45° und 48° zulässig. Die Dachneigung darf einschließlich der Abschleppung nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen und ihre Höhe, ohne die Abschleppung, 1,10 m nicht überschreiten.

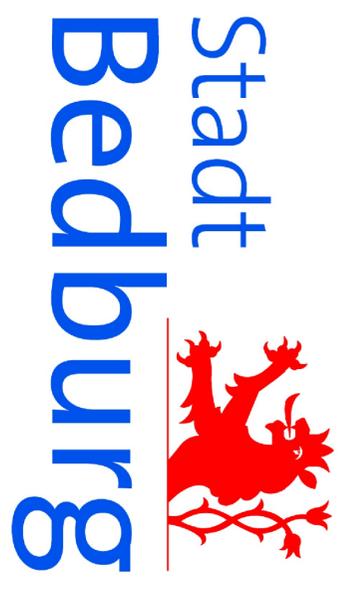
6. Dachanschnitte zwecks Ausbildung einer stehenden Außenwand mit vorgelegter Terrasse sind zulässig. Bei Dachanschnitten muss das oberste Drittel der Dachfläche geschlossen bleiben und in der normalen Dachneigung der gegenüberliegenden Dachfläche vorgesehen werden. Als Dachdeckungen sind zulässig: Natur- oder dunkler Kunstschiefer oder Ziegelmateral. Flachdächer sind mit heller Bekiesung vorzusehen.

6. Einfriedungen  
 Grundstücksanfriedungen (Hausgärten) sind nur mit standorttypischen einheimischen Heckpflanzen kombiniert mit offenen Zaunkonstruktionen (Lochanneil > 50 % bis 1,25 m Höhe zulässig. Bei Einfriedungen und Sicherungen (z.B. Zäune) jeglicher Art ist eine einwandfreie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie der Straßen- und Wegeanfriedungen, insbesondere für Straßenverkehrslenker, zu wahren.

**HINWEISE**

**Kampfmittelfunde**  
 Bei Auftritten von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Baubarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdeklaration durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt „Sonderbohrungen“ zu entnehmen.



**Bebauungsplan Nr. 11/Lipp,  
 1. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem § 13 Abs. 1 BauGB)  
 - Grundstück Zur Gaulshütte 9 -**

<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtwirtschaftsausschusses vom ..... aufgestellt worden. 50181 Bebauung, den .....	<b>Ortname</b> Dieser Plan hat im Entwurf entsprechend dem Beschluss vom ..... gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am ..... ortsbekannt gemacht.
--	--

Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsbekannt gemacht worden. (Bürgermeister)	50181 Bebauung, den .....
---	---------------------------

<b>Trägerbezeichnung</b> Die Bezeichnung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 41 (2) BauGB ist vom ..... bis ..... durchgeführt worden. 50181 Bebauung, den .....	50181 Bebauung, den .....
--	---------------------------

<b>Bekanntmachung</b> Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (5) BauGB durch Bekanntmachung vom ..... als Sitzung in Kraft getreten. 50181 Bebauung, den .....	(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
---	--------------------------------

50181 Bebauung, den .....	(Bürgermeister)
---------------------------	-----------------

<b>Rechtsgrundlagen</b>	
-------------------------	--

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
- Verordnung über die Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1548); (BauNutzungsverordnung, BauNVO) geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).