

Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster,
2. Änderung - Baugebiet 'Sonnenfeld' -

Inhalt: Baugeschäftsplan i.d.F. d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Grenzabstreifungsverordnung i.d.F. d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966), Plansicherungsverordnung vom 18.12.1990 i.d.F. d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemarkung: Kaster
Flur: 2

Maßstab 1:500



2. **Fassadengestaltung**
Bei Doppelhäusern sind die Fassaden beider Hälften in Farbe und Fassadengliederung einheitlich zu gestalten.
- 3.1 **Einfriedungen**
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind aus witterungsbeständigen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 7 im Bereich von Vorgärten in maximal 0,3 m Höhe vorzuziehen. Bei Grundstücksgrenzen zu nicht öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen sind Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
- 3.2 In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.
- 3.3 Flächen zwischen Garagen und deren Zufahrten, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind auf gener. Länge mit standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 7 zu bepflanzen.
- C. **HINWEISE**
1. **Kampfmittel**
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfbereich. Es wurde bereits eine geophysikalische Untersuchung der dort vorhandenen Bausubstanz vorgenommen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass beim Auffröhen von Bombenbründern oder Kampfmittel Entlasten unverzüglich anzuhalten sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.
2. **Bodenerkämmler**
Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW, insbesondere die Anlagepflicht gemäß §§ 15 und 16 Dst90 NRW, sind bei Bodenbearbeitungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auffröhen archäologischer Bodenschichten oder Befunde ist die Gemüde als Untere Denkmalbehörde oder die Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Heidegen, Zentriertstraße 45, 52688 Heidegen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Die Wesung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist anzuzwachen.
3. **Bergbau**
Das Plangebiet liegt über den Braunkohlentagebau bedingten Grundwassererhebung. Nach Besichtigung der Sondiermaßnahmen liegt der Grundwasserstand wieder an die den Abstützungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwasserstandes aus dem natürlichen Niveau zu berücksichtigen. Die im DIN 18 195 Bauwerksabstufungen und hier insbesondere die Bilder 4-d. Abstützung gegen Bodenverdrängung, Abstützung gegen nichtdrückendes Wasser und Abstützung gegen von außen drückendes Wasser sind zu beachten. Sowohl durch die Grundwassererhebung als auch durch den Grundwasserstandstiegs sind Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen.
4. **Grundwassererhebung**
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwassererhebung. Nach Besichtigung der Sondiermaßnahmen liegt der Grundwasserstand wieder an die den Abstützungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwasserstandes aus dem natürlichen Niveau zu berücksichtigen. Die im DIN 18 195 Bauwerksabstufungen und hier insbesondere die Bilder 4-d. Abstützung gegen Bodenverdrängung, Abstützung gegen nichtdrückendes Wasser und Abstützung gegen von außen drückendes Wasser sind zu beachten. Sowohl durch die Grundwassererhebung als auch durch den Grundwasserstandstiegs sind Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen.
5. **Pegels- und Brunnenstandorte**
Die im Plan gekennzeichneten Standorte eines ehemaligen Brunnen (SR 376) und eines inaktiven Pegels (0 81243) sind in einem Radius von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Standorte sind durch Grenzmarkierungen zu bezeichnen.
6. **Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser wird einem zentralen Versickerungsbecken im Südosten des Plangebietes zugeführt. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserzweck zugeführt werden.
7. **Erdbebergefährdung**
Das Plangebiet liegt im Erdbebenzone 2 in der Untergrenzkategorie 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen (0 81243) sind in einem Radius von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Standorte sind durch Grenzmarkierungen zu bezeichnen.
8. **Schadensersatzrecht**
Für die Baumaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, deren überhöhter Bereich in einem geringeren Abstand als 50,00 m vom nördlich gelegenen Waldrand entfernt liegt, ist eine Baubeschränkung erforderlich, die einen Schadensersatzrecht des zukünftigen Grundbesitzers bei Schäden regelt, die von Wald ausgehend entstehen können.
9. **Arsenische**
Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von Tieren sollte die eventuelle Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden.

D. **PFLANZLISTEN**

Pflanzliste 1 - Bäume Grünfläche (1)

- Prunus serotina Schlarlachkrähe
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste 2 - Bäume Grünfläche (2) - (5)

- Acer campestre Feldahorn
- Cornus mas Kornelkirsche
- Liquidambar styraciflua Amerikanischer Ahorn
- Malus sp. Cydonie
- Prunus serotina Schlarlachkrähe
- Prunus serotina Schlarlachkrähe
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste 3 - Bäume Versickerungsbecken

- Acer campestre Feldahorn
- Cornus mas Kornelkirsche
- Salix viminalis Weidenröschen
- Schizocarpus rigida Schivacher Haindorn
- Viburnum opulus Schneeball
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste 4 - Bäume Verkehrsflächen

- Acer platanoides 'Ormon King' Rottbätriger Spitzahorn
- Acer platanoides 'Deborah' Sitz-Ahorn Deborah
- Acer rubrum 'Autumn Flame' Rot-Ahorn Autumn Flame
- Acer fraxinum Pacific Sunset Ahorn-Hybrid Pacific Sunset
- Carpinus buxifolia 'Fastigata' Stielen-Hainbuche
- Catalpa binnardi 'Globe' Blauer Welt-Dorn
- Fraxinus excelsa Eiche
- Prunus cerasifera 'Chantrelle' Stadt Birne
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Pflanzliste 5 - Gehölze Grünfläche (1)

- Cornus sanguinea Roter Haindorn
- Cornus avellana Kornelkirsche
- Cotoneaster monogyna Säulen-Wald-Dorn
- Cotoneaster divaricatus Weidenrose
- Hamamelis virginica Haselnuß
- Prunus spinosa Hundsrösche
- Rosa carnea Hundsrösche
- Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

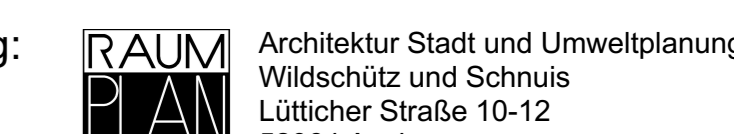
Pflanzliste 6 - Gehölze Grünfläche (2) - (5), Lärmschutzwall

- Fagus sylvatica Buche
- Carpinus buxifolia Hainbuche
- Cotoneaster monogyna Säulen-Wald-Dorn
- Loganum vulgare Liguster
- Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Pflanzliste 7 - Hecken Grünfläche (2), Flächen zum Anpflanzen

- Acer platanoides 'Ormon King' Rottbätriger Spitzahorn
- Acer platanoides 'Deborah' Sitz-Ahorn Deborah
- Acer rubrum 'Autumn Flame' Rot-Ahorn Autumn Flame
- Acer fraxinum Pacific Sunset Ahorn-Hybrid Pacific Sunset
- Carpinus buxifolia 'Fastigata' Stielen-Hainbuche
- Catalpa binnardi 'Globe' Blauer Welt-Dorn
- Fraxinus excelsa Eiche
- Prunus cerasifera 'Chantrelle' Stadt Birne
- Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Entwurf und Bearbeitung:



Stand 19.10.2017

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

A. **PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1-WA 5) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**
2.1 **Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Innerhalb des WA 1 ist die Gz nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 BauNVO)**
Die Höherlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Gebäudehöhe (GH) oder durch Traufhöhen (TH) und Fronten (FH) bestimmt.
Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Gebäudehöhe und der Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Geländeoberfläche und der Fronthöhe zu ermitteln ist die Differenz zwischen Gebäudehöhe und dem obersten Dachschalldach.
2.2.1 Bezüge der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Geländeoberfläche, die jeweils für die Mitte der der Straße liegenden Grundstückskante anhand der vorgegebenen Höhenpunkte durch Interpolation zu ermitteln ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.
2.2.2 Gebäude mit Pultsdächern dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe über der Seite des höher aufragenden Mauerwerks bis zu 2,00 m überschreiten.
2.2.3 Gebäude mit Pultsdächern dürfen bei Flachdächern durch nutzung- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen mindestens um das Maß über Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses strücken und dürfen eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)**

- 3.1 Rückwärtige Baugruben dürfen durch Terrassen sowie Terrassenbegrünungen und Wintergärten mit maximal 12 m Höhe überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
3.2 Baugruben dürfen im WA 1 durch Balkone um 2,00 m auf maximal 50 % der Gebäudelänge überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
3.3 In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nicht landesrechtlich in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdeckte Fahrradständer. Des Weiteren darf innerhalb der WA 2,5 pro Wohngebäude in den Vorgartenflächen ein separat anfahrbarer zusätzlicher Stellplatz neben der Garagenzufahrt realisiert werden.

4. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2-5 sind maximal 2 Wohnheiten je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt dabei als ein Gebäude.
5. **Flächen für Stellplätze und Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)**
5.1 Innerhalb des WA 1 sind Teilgaragen nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbauten Flächen zulässig. Garagen sind generell ausgeschlossen.
5.2 Innerhalb der WA 2-5 sind Stellplätze, oberirdische Stellplätze (Carpops) und Gärten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den mit Gz gekennzeichneten Flächen zulässig. Pro Wohngebäude darf innerhalb der WA 2,5 neben der Garagenzufahrt ein separat anfahrbarer zusätzlicher Stellplatz im Vorgartenbereich realisiert werden.
5.3 Innerhalb der WA 1-5 sind Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carpops) ansonsten nur auf den mit Gz gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 5.4 Stellplätze und Gärten, die seitlich an öffentlichen Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.
5.5 Vor Garagen ist auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt herzustellen.
6. **Geh-, Fahr- und Letztungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die mit GFL 1 festgesetzten Flächen werden mit folgenden Rechten belastet:
- Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht für die Anlage
- Geh- und Fahr- und Letztungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Die mit GFL 2 festgesetzten Flächen werden mit folgenden Rechten belastet:
- Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

7. **Gründerische Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
7.1 **Öffentliche Grünfläche (1) mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (1) ist eine Spielplatzfläche in mindestens 1.000 m² Größe anzulegen. Innerhalb der Fläche sind max. 7 Bäume der Pflanzliste 1 und insgesamt 150 Stk. Strauchgehölze in größeren Gruppen insbesondere entlang der angrenzenden WA-Gebiete gemäß Pflanzliste 5 in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Des Weiteren sind Nebenanlagen für Tiergargenanzugänge, Sitzmöglichkeiten etc. zulässig. Fußwege sind in wassergebundener Decke herzustellen. Nicht erforderlich gesetzlich vorgeschrieben sind Landschaftsäcker einzuweisen.
7.2 **Öffentliche Grünflächen (2) - (6) mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken**
7.2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (2) ist parallel zur Albert-Schweitzer-Straße insgesamt 12 Bäume der Pflanzliste 2 in einem gleichmäßig verteilten Abstand von mindestens 6 m zu pflanzen. Die Flächen sind entsprechend mit Landschaftsäcker anzulegen.
7.2.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (3) - (6) sind insgesamt 8 Bäume der Pflanzliste 2 und insgesamt 40 Stk. Strauchgehölze in größeren Gruppen insbesondere entlang der angrenzenden WA-Gebiete gemäß Pflanzliste 5 in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Fußwege sind in wassergebundener Decke herzustellen. Nicht erforderlich gesetzlich vorgeschrieben sind Landschaftsäcker einzuweisen.
7.3 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken**
Innerhalb der Fläche sind ein Versickerungsbecken und die für die Versorgung notwendigen Zuwege zulässig. Die Wege sind in wassergebundener Decke herzustellen. Die Flächen sind in 3 Bäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die begrenzt Lärmschutzwall ist beispielhaft zu bezeichnen.

- 7.4 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall**
Die Nordwestseite des Lärmschutzwalls ist mit 200 Stk. Strauchgehölzen in Gruppen gemäß Pflanzliste 6 zu bepflanzen. Die Fläche ist mit einer Einsparung der Fläche zu bepflanzen.
7.5 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist einzeln mit Heckenpflanzungen der Pflanzliste 7 mit 3 Pflanz pro 1m zu bepflanzen.
7.6 **Anpflanzung von Straßenbäumen**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 24 Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpfählen versehen und müssen straßenweise einer Art sein.
7.7 **Pflege und Erhalt der Anpflanzungen**
Alle Anpflanzungen sind pflegegerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abhängige Bäume oder sonstige Pflanzen sind zu ersetzen.

8. **Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
8.1 Teilgaragen außerhalb der überbauten Flächen sind in mindestens 50 cm Höhe mit Erde und zu überdecken und bis auf Zwänge, Stellplätze und Terrassen zu begrünen.
8.2 Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachdecken ist unzulässig.
9. **Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
9.1 **Schutz vor Verkehrslärm**
9.1.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallimmissionsniveau gemäß den Immissionsrichtlinien nach DIN 11819, Schallschutz im Hochbau zu erfüllen. Außenlärm ist lediglich für Fenster an lärmzugewandten Gebäudeseiten zulässig, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.
9.2 **Schutz vor Schallimmissionen**
9.2.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eingehalten werden, kann auch ein geringeres spezifisches Schallimmissionsniveau an der Außenbauteile als oben angegeben zugelassen werden.
9.2.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm sind in den Gebäuden, die zusätzlich der gekennzeichneten 40dB-Linien liegen und die hier festgesetzten Höhen überschreiten, entweder:
- nur Nebenräume und sonstige nicht den ständigen Aufenthalt von Menschen dienende Räume zulässig oder
- Fenster von Außenbauteilen und Schallschirmen als nicht zu Öffnungen auszuführen und die ausreichende Abdichtung sicherzustellen oder
- in den Außenbauteilen und Schallschirmen durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelverglasung, besonders Fensterrahmen oder durch verstellbare Vorläufer ohne eigene Außenbauteilefunktionen wie z.B. Loggien, Wintergärten oder Laubgänge gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.
9.2.3 Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der Fassade von den schutzbedingten Räumen eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundranderrichtung erfolgen.
9.3 **Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Teilgaragen**
9.3.1 Die Bauzuführung der Teilgaragen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarbauten ausgeschlossen sind. Die Teilgaragen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Außenluftzuführungen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im nachfolgenden Baugrubenschnitt gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm sind durch geeignete Lösungen der Be- und Entlüftungen konkret nachzuweisen, wenn im Baugrubenschnittverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen nach der 59. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nachbereich von Entlüftungsgaschächeln -öffnungen vermieden werden.

Lärmschutzbereich nach DIN 4109	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile der Fassade	
	Wohnräume etc.	Büros etc.
I	≥ 30	≥ 30
II	≥ 35	≥ 30
III	≥ 40	≥ 35

10. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)**
1. **Dachgestaltung**
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind bei der Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit nur Flachdächer, bei der Festsetzung einer maximalen Dreigeschossigkeit Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Im WA 2 sind ausschließlich Flachdächer, in den WA 3 - 5 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.
1.2 Die festgesetzten Dachformen gelten jeweils für das Hauptgebäude und nicht für Nebenanlagen.
1.3 Bei Pult- und Satteldächern sind die Dachdeckungen in den Farbton der RAL-Staube 'Antraktbraun' bis 'schwarz' oder 'grau' bis 'schwarz' zulässig. Glasierte Dachdeckungen sind generell unzulässig.
1.4 Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushalten in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und Höhe einheitlich zu gestalten.
1.5 Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacherschichte 50 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
1.6 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten generell ausgeschlossen.
1.7 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dachdeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufwindung ist nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage
Flurgenosse
Flurbüchekennzeichnung
Flurbuchnummer
Gebäude mit Hausnummer

Art und Maß der baulichen Nutzung
WA 1
Allgemeines Wohngebiet
Maximale Zahl der Vollgeschosse
Grenzflächenzahl
Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GH 10,2
Maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
GH 12
Mindest- und maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
TH 6,0
Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
FH 10,0
Maximale Fronthöhe in Meter über Bezugspunkt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
GFL 1
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen
1
Öffentliche Grünfläche
Flächenkennzeichnung
Zweckbestimmung Parkanlage
Zweckbestimmung Spielplatz

Bauweise, Baugruben
Baugruben
Baumlinie
Wechsel Baumlinie - Baugruben-Bestimmungslinie (schwarz, Begrenzung (rot und blau))
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
V
Zweckbestimmung Verkehrshaltungsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
1
Öffentliche Grünfläche
Flächenkennzeichnung
Zweckbestimmung Parkanlage
Zweckbestimmung Spielplatz

Sonstige Planzeichen
Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nr. 4 / Kaster 2. Änderung
Abgrenzung der relevanten Lärmschutzbereiche (LPS) (siehe textl. Festsetzungen)
Abgrenzung unterschiedlicher Baugruben
Abgrenzung unterschiedlicher Grundstücke und des Bereichs mit Festsetzung einer Mindestlänge des Gebäudes
inaktiver Pegel (81243) / ehemaliger Brunnen (SR 376)

Umgrenzung für Flächen für Garagen, Stellplätze und Teilgaragen
GAS/STG
Umgrenzung für Flächen für Garagen, Stellplätze und Teilgaragen
Mit Geh-, Fahr- und Letztungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Begrenzung der Flächen für den Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

FD
Flachdach

PD
Pultdach

SD
Satteldach

20'
Zulässige Dachneigung

30-45'
Minimale und Maximale Dachneigung

F
Firstrichtung

T
Zufahrt Teilgarage

GH
Mindestlänge des Gebäudes

60'
Vorschlag Baumpflanzung

60.2'
Vorschlag Parzellierung

60.1'
Gradienten in den Verkehrsflächen

65.1'
Mindesthöhe Lärmschutzwall über Normalhöhen (NN) in Meter

40 dB
Abgrenzung der relevanten Lärmschutzbereiche (siehe textl. Festsetzungen)

66.1'
Höhenfestsetzungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm (siehe textl. Festsetzungen)

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastralschreibe übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch wiederfindet ist.

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan Nr. 4 gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates auf Beschluss des Stadtrates aufgestellt wurde.

Offenlegungsbeschluss

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB an den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Bedburg zur Einsichtnahme aufgelegt.

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastralschreibe übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch wiederfindet ist.

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan Nr. 4 gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates auf Beschluss des Stadtrates aufgestellt wurde.

Offenlegungsbeschluss

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB an den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Bedburg zur Einsichtnahme aufgelegt.

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastralschreibe übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch wiederfindet ist.

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan Nr. 4 gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates auf Beschluss des Stadtrates aufgestellt wurde.

Offenlegungsbeschluss

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB an den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Bedburg zur Einsichtnahme aufgelegt.

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastralschreibe übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch wiederfindet ist.

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan Nr. 4 gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates auf Beschluss des Stadtrates aufgestellt wurde.

Offenlegungsbeschluss

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB an den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Bedburg zur Einsichtnahme aufgelegt.