

B e r i c h t

zum Bebauungsplan Nr 23 der Gemeinde Bedburdyck / Ortsteil Neuenhoven

- 1) Das Bebauungsplangebiet umfaßt die Parzellen Flur 3 Nr. 80, 85, 86 87, 209, 210, 214, 224, 225, 226 und Teilfläche von 169. Der Bebauungsplan soll die bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich einleiten und dient dazu, die bereits vorhandene Bebauung abzurunden.
- 2) Im Plangebiet sind öffentliche Erschließungsstraßen ausgewiesen. Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Abwasserbeseitigung soll über eine vollbiologische Kläranlage im Belebungsverfahren mit Schlammstabilisierung erfolgen, nach den Grundsätzen der A. T. V. Die gereinigten Abwässer werden in den vorhandenen Regenwasserkanal (Kommerbach) eingeleitet.
- 3) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Mindestforderungen des § 20 BBauG (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) erfüllt werden.
Im Bebauungsplan ist gemäß BauNOV die GRZ mit 0,4 und die GFZ bis zu 0,85 festgelegt. Die nach § 17 Abs. 9 BauNOV zulässige Überschreitung wird damit begründet, daß bei einer festgesetzten Dachneigung von 35° - 45° (bei eingeschossigen Bauten) die Bauherren die Möglichkeit der besseren Ausnutzung des Dachgeschosses erhalten sollen. Städtebaulich steht dem nichts entgegen. Bei den südlich und westlich der Bebauungsgrenze liegenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.
- 4) Im Gebiet des Bebauungsplanes können bis zu 31 WE in eingeschossiger Bauweise untergebracht werden.
- 5) Öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, Kirche, Friedhof und Kindergärten (soweit vorhanden) sind in einer Entfernung bis zu höchstens 1000 m zu erreichen.
- 6) Bodenordnende Maßnahmen: erfolgt durch privaten Flächenausgleich
- 7) Voraussichtl. übersch. Kosten der Gemeinde (§ 9 (6) BBauG.) ≈ DM 350.000

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr 23 der Gemeinde Bedburdyck / Ortsteil Neuenhoven

1) Rechtsgrundlagen

§§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 11. 8. 1969 (SGV NW 2020) und

a) für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

§§ 2, 8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I 1960 S. 341) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNOV) i.d.F. vom 26. 11. 1968 (BGBl. I 1968 S. 1237) und der Berichtigung vom 20. 12. 1968 (BGBl. I 1969 S. 11) und der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

b) für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen § 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. vom 27. 1. 1970 (GV NW 1970, S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG und § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29. 11. 1960 (GV NW S. 433) i.d.F. der VO vom 21. 4. 1970 (GV NW S. 299).

2. Alle, nicht durch Paugrenzen umschlossenen Flächen sind von Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen sind Anlagen gemäß § 7 der Landesbauordnung.

~~Bei Eckgrundstücken können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden.~~

3) Je nach Grundstücksgröße sind Einzel- oder Gruppenbebauung möglich und damit offene Bebauung festgelegt.

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind unterschiedliche Dachneigungen gemäß den zeichnerischen Festlegungen statthaft, bei Gruppenhäusern für die Gruppe selbst, ohne jede Ausnahme. Doppelhäusern

4) Entsprechend Nr. 1 b werden weiter festgesetzt.:

a) Vortereineinfassungen sind durch Rasenrandsteine vorzunehmen. Einfriedigungen der Gartengrundstücke dürfen nicht vor dem Verlauf der Gebäudefluchten erfolgen. und können an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen entsprechend §§ 11, 14 und 21 der Landesbauordnung ausgeführt werden. Die Höhe der Einfriedigung darf höchstens 1,25 m betragen.

b) Die Höhe aller Traufen (OK Regenrinnen bzw. Gesimsen) sollen zwischen 2,75 m und 3,25 m liegen.

c) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 35° - 45° wird der Ausbau des Dachgeschosses unter Beachtung der BauO NW gestattet. Dabei sind Dachgauben mit einer Dachneigung von 45° zugelassen. Sie dürfen mit dem Flächenmaß der senkrechten Außenflächen 1/3 der sie umgebenden Dachflächen der gleichen Bauweise ausmachen.

- b) Bodenordnende Maßnahmen: erfolgt durch privaten Flächenausgleich
7) Voraussichtl. übersch. Kosten der Gemeinde (§9(6) BBauG.) ≈ DM 350.000
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr 23 der Gemeinde Bedburdyck / Ortsteil Neuenhoven

1) Rechtsgrundlagen

§§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 11. 8. 1969 (SGV NW 2020) und
a) für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

§§ 2, 8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I 1960 S. 341) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (Bau NOV) i.d.F. vom 26. 11. 1968 (BGBl. I 1968 S. 1237) und der Berichttug vom 20. 12. 1968 (BGBl. I 1969 S. 11) und der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

b) für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen (GV NW 1970, S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG und § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29. 11. 1960 (GV NW S. 433) i.d.F. der VO vom 21. 4. 1970 (GV NW S. 299).

2. Alle, nicht durch Paugrenzen umschlossenen Flächen sind von Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen sind Anlagen gemäß § 7 der Landesbauordnung.
Bei Eckgrundstücken können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden.

3) Je nach Grundstücksgröße sind Einzel- oder Doppelhäuser und damit offene ~~Gruppenbebauung~~ ^{Doppelhäuser} ~~Gruppenbebauung~~ ^{Gruppenbebauung} möglich.
Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind unterschiedliche Dachneigungen gemäß den zeichnerischen Festlegungen statthaft, bei Gruppenhäusern für die Gruppe selbst, ohne jede Ausnahme. Doppelhäusern

4) Entsprechend Nr. 1 b werden weiter festgesetzt.:

a) Vorgarteneinfassungen sind durch Rasenrandsteine vorzunehmen. Einfriedigungen der Gartengrundstücke dürfen nicht vor dem Verlauf der Gebäudefluchten erfolgen und können an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen entsprechend §§ 11, 14 und 21 der Landesbauordnung ausgeführt werden. Die Höhe der Einfriedigung darf höchstens 1,25 m betragen.

b) Die Höhe aller Traufen (OK Regenrinnen bzw. Gesimse) sollen zwischen 2,75 m und 3,25 m liegen.

c) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 35° - 45° wird der Ausbau des Dachgeschosses unter Beachtung des § 59 Abs. 3, 4, 5, 6, 7 einer Dachneigung von 45° zugelassen. Dabei sind Dachgauben nur bei Häusern mit einer Dachneigung von 45° zugelassen.

d) Die sie umgebenden Dachflächen der senkrechten Außenflächen 1/3 wobei die seitlichen Flächen der Dachgauben nicht in Ansatz gebracht werden. Die ausweichende sind als Sichtmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Für geneigte Dachflächen sind nur Dachpfannen in braunen bis altschwarzen Engobierungen zugelassen.

e) benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus im Material und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.

f) antennenanlagen sind nur auf der, der Straße abgewandten Seite anzubringen.

Grünflächen	Sonstige Flächennutzungen	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	Kennzeichnungen u. nachrichtliche Übernahmen
Grünflächen Friedhof Sportplatz Spielplatz		Flächen für Stellplätze oder Garagen St Ga G St G Ga T Ga	Umgrenzung der Sanierungsgebiete SAN Flächen für Bahnanlagen