



KREUZAU Ortslage Drove		ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	VERKEHRSFLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	BESTANDSANGABEN
<b>Bebauungsplan Nr. D 7</b>		<b>WA</b> ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§4 BauNVO) 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	<b>BAUGRENZE</b> o OFFENE BAUWEISE	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANES ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	HAUPTFISTRICHTUNG	VORHANDENE BEBAUUNG VORHANDENE PARZELLEN- UND FLURSTÜCKSGRENZE z.B. <b>291</b> FLURSTÜCKSNUMMER FLURGRENZE RECHTWINKELZEICHEN PARALLELZEICHEN GERADHEITZEICHEN
2. Änderung							
Maßstab 1:250							
<b>RECHTSGRUNDLAGE</b>							
BAUGESETZBUCH (BauGB) GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GONRW) VERORDNUNG ÜBER BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO) VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG PlanZV) BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG BauONRW)		Die vorliegende Planunterlagen entspricht der Anforderung des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung).  Die Darstellung stimmt mit dem Amtlichen Katasternachweis überein.  Es wird bescheinigt, dass die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt ist.	<b>1. Aufstellung</b>  Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung vom 18.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  Kreuzau, den 1. MAI 2018 Bürgermeister	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b>  Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  Kreuzau, den 1. MAI 2018 Bürgermeister	<b>3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung</b>  Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am 18.12.2017 vom 18.12.2017 bis zum 10.02.2018 öffentlich ausgelegt.  Kreuzau, den Bürgermeister	<b>4. Vorgezogene Behördenbeteiligung</b>  Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 18.12.2017 der Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 10.02.2018 hierzu zu äußern.  Kreuzau, den Bürgermeister	<b>5. Auslegungsbeschluss</b>  Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat am 18.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  Kreuzau, den 1. MAI 2018 Bürgermeister
<b>Planverfasser</b>							
Dipl.-Ing. RICHARD VALTER Öffentlich best. Vermessungsingenieur Sachverständiger für Grundstücks- u. Gebäudebewertung Hauptstraße 21 52372 Kreuzau Tel.: 02422 / 94040 Fax: 02422 / 940419 e-mail: info@vermessung-valter.de www.vermessung-valter.de		Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes  Kreuzau, den 07.12.2017 Dipl.-Ing. Richard Valter, ObVI	<b>6. Öffentliche Auslegung</b>  Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am 22.12.2017 vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 öffentlich ausgelegt.  Kreuzau, den 1. MAI 2018 Bürgermeister	<b>7. Beteiligung der Behörden</b>  Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 18.12.2017 aufgefordert, bis zum 10.02.2018 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.  Kreuzau, den 1. MAI 2018 Bürgermeister	<b>8. Satzungsbeschluss</b>  Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat den Bebauungsplan am 24.04.2018 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.  Kreuzau, den 1. MAI 2018 Bürgermeister	<b>9. Ausfertigung</b>  Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  Kreuzau, den 1. MAI 2018 Bürgermeister	<b>10. Bekanntmachung</b>  Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 18.05.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  Kreuzau, den 1. MAI 2018 Bürgermeister

# **GEMEINDE KREUZAU**

**Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln**

## **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. D 7, 2. Änderung, Ortsteil Drove**

### **H i n w e i s - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan wurde gemäß des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ aufgestellt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. In diesem vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. In diesem Bauleitplanverfahren wird hiervon Gebrauch gemacht. Darüber hinaus wird i. A. d. § 13 (3) BauGB von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 7 liegt im Ortsteil Drove, in der Straße „Kommweg“. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Drove, Flur 3, Flurstücke 23/2, 22/2, 291 und 293 mit den Teilbereichen, mit den Sie bereits im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplan D 7 liegen.

Der Geltungsbereich wird im Westen von landwirtschaftlich genutzter Fläche (Ackerland), im Osten von der Straße „Kommweg“ und im Norden und Süden von vorhandener Bebauung entlang der Straße „Kommweg“ abgegrenzt.

### **2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. D 7 erlangte mit Datum vom 21.10.1971 Rechtskraft und ermöglichte die Erschließung entlang des Kommweges.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998 wurde ein Weg angrenzend an das heutige Flurstück 325 verschoben.

Im Bebauungsplan D 7 ist auf dem Flurstück 22/2 ein 9 Meter breiter Weg vorgesehen, der vom Kommweg in die landwirtschaftlich genutzten Flächen rückwärtig der Bebauung entlang des Kommweges führt. Der Weg ist so platziert, dass das Flurstück 22/2 in ungleich große Stücke geteilt wird und eine Bebauung des nördlich des Weges gelegenen Teilstücks unmöglich macht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Anlegung dieses Weges von der Landwirtschaftskammer zur Absicherung der dauerhaften Zuwegung der hinter der Bebauung liegenden landwirtschaftlichen Flächen gefordert. In der Örtlichkeit ist der Weg jedoch nicht vorhanden. Die Beibehaltung des Weges ist mit Hinblick auf die anstehende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit für ein neues Baugebiet zwischen Kommweg und L 249 unerlässlich.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans D 7 soll nun der Weg nach Süden bis auf die Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 291 und 293 verschoben werden. Das Grundstück wird dann durch den Weg nicht mehr geteilt und kann somit besser genutzt werden. Nach

Abzug des Weges verbleibt ein ca. 37 m breites Grundstück, welches mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden kann.

Gleichzeitig wird mit der 2. Änderung die Bebaubarkeit des Grundstücks geändert. Die bisher vorgesehene überbaubare Fläche entlang des Weges entfällt. Dafür wird das Baufenster in Fortführung der auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 23/2 befindlichen überbaubaren Fläche bis zum Weg fortgeführt.

Auch die auf diesem Flurstück geltenden weiteren Festsetzungen sollen übernommen werden. Dies sind im Einzelnen:

- WA - allgemeines Wohngebiet
- 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise
- GRZ 0,4 / GFZ 0,5
- Firstrichtung parallel zur Straße
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb eines 10 Meter tiefen Bereichs entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht gestattet.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt. Sowohl die Planänderung als auch der ursprüngliche Plan weisen für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### **5. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

WA-Gebiet

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,4, GFZ 0,5.

##### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche auf der Parzelle 22/2 entfällt. In Anlehnung an die auf der nördlichen Nachbarparzelle 23/2 bestehenden überbaubaren Flächen entsteht nun eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von ebenfalls 12 Metern. Es wird eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Auf der Parzelle 23/2 entfällt die kleine, an die Nachbarparzelle 22/2 grenzende, überbaubare Fläche.

Auf der Parzelle 291 wird die überbaubare Fläche verkleinert, so dass zur Nachbarparzelle 22/2 eine 3 Meter breite Abstandfläche entsteht.

Insgesamt verringert sich die überbaubare Fläche im Plangebiet.

##### **5.4 Erschließung/ Verkehrsfläche**

Die an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen sind endgültig ausgebaut.

##### **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

- geneigtes Dach,
- Firstrichtung parallel zur Straße,
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb eines 10 Meter tiefen Bereichs entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht gestattet

## **6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Kommweg“ erschlossen.

Im Rahmen des geltenden Anschluss- und Benutzungszwangs sind neue Gebäude sowohl an den Schmutzwasser als auch an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da es sich hier um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

### **7.2 Bodenaltlasten**

Hinweise auf Bodenaltlasten liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

## **8. Kosten**

Die im Zuge des Änderungsverfahrens entstehenden Kosten werden vom Antragsteller übernommen. Dies wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB gesichert. Für die Gemeinde Kreuzau entstehen keine Kosten.

### **Hinweis:**

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. In derselben Sitzung hat der Rat dem Planentwurf zugestimmt und die Verwaltung ermächtigt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Kreuzau, 07.12.2017

Der Bürgermeister  
i.A.

- Gottstein -



## Teil B:

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. D 7, 2. Änderung, Ortsteil Drove, „Kommweg“

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 allgemeines Wohngebiet **WA**  
§ 4 BauNVO

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** und Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **0,5** sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird auf **1 Vollgeschoss** als Höchstgrenze festgesetzt.

#### 2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen für Garagen innerhalb eines 10 Meter tiefen Bereichs entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht gestattet.

Geneigtes Dach ist vorgeschrieben mit Firstrichtung parallel zur Straße.

### II. HINWEISE

#### Bodendenkmalschutz:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53285 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/3039-199**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### Erdbebengefährdung:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

#### Grundwassersituation:

Es wird empfohlen, vor Bebauung die Grundwassersituation anhand einer Sondierung vor Ort zu ermitteln.

Kreuzau, den 21. APR. 2018

Der Bürgermeister

i. A.



- Gottstein -