

Flur 3

66  
14

95

143

94

93

145

WA | o

0,4 (0,4)

∧ DN 18°-30°

92

91

Schafsbinden

99

108

114

113

Flur 2

167

90

90

112

89



**KREUZAU**  
Ortslage Bogheim "Schafsbinden"



**Bebauungsplan**  
Nr. A1 M 1:500  
1. Änderung (vereinfachte)

RECHTSGRUNDLAGE  
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)  
IN DER ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG JEWEILS GÜLTIGEN  
FASSUNG

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	VERKEHRSFLÄCHEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	BESTANDSANGABEN
<p>WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§4 BauNVO)</p> <p>0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL</p> <p>I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS</p>	<p>BAUGRENZE</p> <p>o OFFENE BAUWEISE</p>	<p>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</p>	<p>∧ GENEIGTES DACH ZWINGEND VORGESCHRIEBEN</p> <p>DN 18°-30° DACHNEIGUNG 18°-30° (ausgenommen Nebenanlagen und Garagen)</p> <p>↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG</p>	<p>--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</p> <p>--- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN</p> <p>ZWECKBESTIMMUNG: Ga GARAGEN</p>	<p>--- VORHANDENE BEBAUUNG</p> <p>o VORHANDENE PARZELLEN- GRENZE</p> <p>z.B. 92 FLURSTÜCKSNUMMER</p> <p>--- FLURGRENZE</p> <p>--- GERADHEITSZEICHEN</p> <p># PARALLELZEICHEN</p> <p>⊥ RECHTWINDELZEICHEN</p>

**Planverfasser**

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

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE 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 BESCHÄNIGT, DASS DIE STADTBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST. ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES.

KREUZAU, DEN 03.06.2009

R. VALTER, ÖbVI

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE KREUZAU HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.06.2009 DIE AUFSTELLUNG DIESES PLANES GEM. § 2(1) UND (4) DES BAUGESETZBUCHES BESCHLOSSEN.

KREUZAU, DEN 17.06.2009

J.A. BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH ERFOLGTE AM

KREUZAU, DEN

BÜRGERMEISTER

OFFENLEGUNG

DER PLANENTWURF HAT MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 3 ABS. 2 IN DER ZEIT VOM 06.07. BIS 06.08.09 OFFENGELEGEN.

KREUZAU, DEN 07.08.2009

J.A. BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10(1) DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT DER GEMEINDE KREUZAU AM 06.10.2009 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

KREUZAU, DEN 07.10.2009

J.A. BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG

DIE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT DER BEREITHALTUNG GEMÄSS § 10(3) BAUGESETZBUCH IST AM 30.10.09 ERFOLGT.

KREUZAU, DEN 02.11.2009

J.A. BÜRGERMEISTER

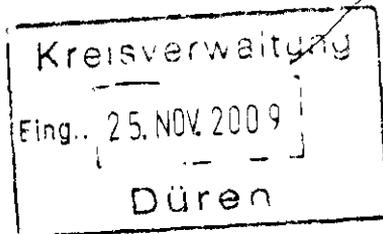


# GEMEINDE KREUZAU

## Der Bürgermeister

Gemeindeverwaltung Kreuzau, Postfach 1128, 52368 Kreuzau

Landrat  
- Vermessungs- und Katasteramt -  
52348 Düren



### Bau-, Planungs- und Wirtschaftsförderungsamt

**Auskunft erteilt:** Herr Schmuhl  
**Zimmer:** 353  
**Telefonnummer:** 02422/507-353  
**Faxnummer:** 02422/507-175  
**E-Mail:** S.Schmuehl@Kreuzau.de  
**Aktenzeichen:** 621-00/ Sch/Bu  
**Datum:** 24.11.2009  
**Sprechzeiten**  
(auch nach Vereinbarung) Montag - Freitag 08:30 - 12:00 Uhr  
Dienstag 13:30 - 16:00 Uhr  
Donnerstag 13:30 - 17:00 Uhr  
**Kassenzeichen** bei Überweisung bitte unbedingt angeben

### Aktualisierung des digitalen Bebauungsplandatenbestandes

#### Dortiges Aktenzeichen 62-0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Angeschlossen überreiche ich Ihnen in je einfacher Ausfertigung die nachstehend aufgeführten Bebauungspläne mit der Bitte, den Bebauungsplandatenbestand zu aktualisieren:

- A 1, 1 Änderung
- I 9, 9 Änderung,
- E 24

Die Pläne haben mit der Schlussbekanntmachung vom 30.10.2009 Rechtskraft erlangt

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

- Schmuhl -

### Anlagen

**Kontakt:**  
52372 Kreuzau, Bahnhofstraße 7  
Telefon 02422 507 0  
Telefax 02422 507 498  
E-Mail: [Buergemeister@Kreuzau.de](mailto:Buergemeister@Kreuzau.de)  
http://www.kreuzau.de

#### Konten der Gemeindekasse

Sparkasse Düren	Kto. 1200 039	BLZ 395 501 10	BAN DE14 3955 0110 0001 2000 09	SWIFT BIC: SDADE33
Deutsche Bank Düren	Kto. 8 242 000	BLZ 395 100 51	BAN DE57 3957 0061 0824 2000 00	SWIFT BIC: DEUTDE33
Postbank Köln	Kto. 133 04-500	BLZ 370 100 50	BAN DE57 3701 0050 0013 3045 00	SWIFT BIC: PSBKDE33
Volksbank Euskirchen eG	Kto. 6000256011	BLZ 382 800 82	BAN DE02 3826 0082 6000 2560 11	SWIFT BIC: GENODE33

**Gemeinde Kreuzau, Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln**

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

**zum Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. A 1, 1. Änderung, Ortsteil Bogheim,**

**„Schafsbinden“**

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand der Ortslage Bogheim an der Straße „Schafsbinden“. Von der Planänderung werden die Grundstücke Parzelle Nr. 92 und 113 erfasst.

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

Bei der Parzelle 92 handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück, welches bereits bebaut ist. Bei der Parzelle 113 handelt es sich um eine im B-Plan ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche, die bisher nicht von der Gemeinde erworben und ausgebaut worden ist.

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

Durch die Planänderung werden folgende Ziele verfolgt:

- Wegfall der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche auf der Parzelle 113.
- Ausweisung einer Garagenfläche (7 x 7 m) auf der Parzelle 113.
- Wegfall des bisherigen Garagenstandortes auf der Parzelle 92 und Ausweisung einer neuen Garagenfläche auf der Grundstücksgrenze zur Parzelle 91.

**4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

**4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die vorhandenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. A 1 vom 20.11.1967 werden nicht verändert.

**4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die vorhandenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. A 1 vom 20.11.1967 werden nicht verändert.

**4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche für das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle 92 wird nicht verändert. Auf den Parzellen 92 und 113 werden Garagenflächen dargestellt.

**4.4 Erschließung/ Verkehrsfläche**

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

**4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen werden nicht verändert.

#### 4.6 Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist der vorhandenen Trennwasserkanalisation zuzuführen.

### 5. Umweltbelange

#### 5.1 Umweltbericht

Da durch die Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden bzw. keine neuen Bauflächen geschaffen werden, wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird darüber hinaus von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### 5.2 Bodenaltlasten

- sind nicht vorhanden.

### 6. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Folgekosten.

Hinweis:

- Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 16.06.2009 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst und dem Planentwurf zugestimmt. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Planverfahren in Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.
- Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat ebenfalls in der Sitzung am 16.06.2009 in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Kreuzau, im Juni 2009

Der Bürgermeister  
i.A.



  
- Schmühl -