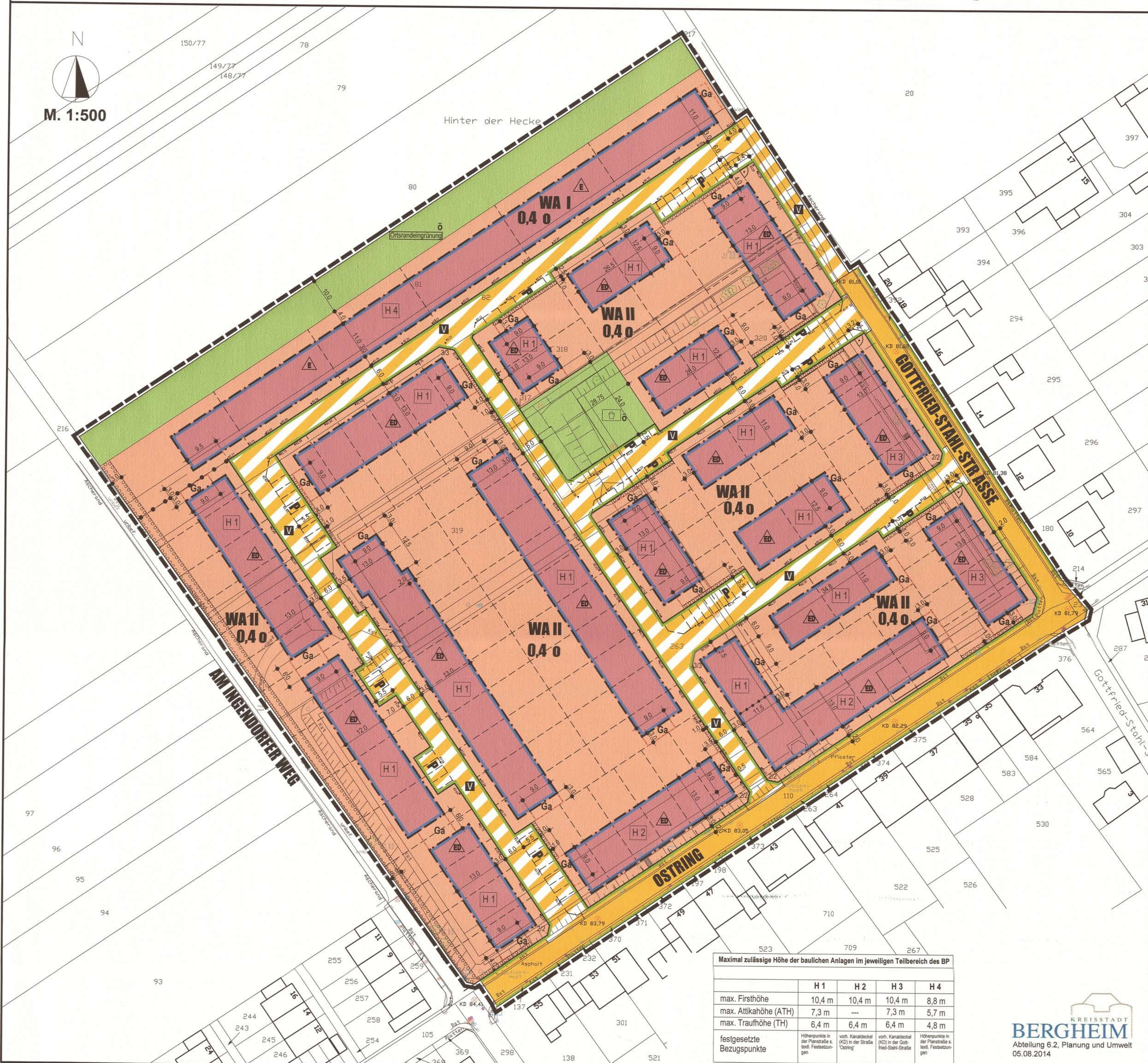


KREISSTADT BERGHEIM

Bebauungsplan 252 / FL "Am Ingendorfer Weg" 1. Änderung gem. §13 BauGB



Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im jeweiligen Teilbereich des BP				
	H 1	H 2	H 3	H 4
max. Firsthöhe	10,4 m	10,4 m	10,4 m	8,8 m
max. Attikahöhe (ATH)	7,3 m	---	7,3 m	5,7 m
max. Traufhöhe (TH)	6,4 m	6,4 m	6,4 m	4,8 m
festgesetzte Bezugspunkte	Höhenpunkte in der Planstraße s. text. Festsetzungen	vorn, Kanaldeckel (KD) in der Straße "Ostring"	vorn, Kanaldeckel (KD) in der Planstraße s. text. Festsetzungen	Höhenpunkte in der Planstraße s. text. Festsetzungen

ERLÄUTERUNGEN

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

1 **2**
WA **WA** Allgemeines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

max. zulässige Höhe der baulichen Anlage (s. Tabelle)

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

o offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche

— Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V verkehrsberuhigter Bereich

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Grünfläche $\delta =$ öffentlich

— Spielplatz

— Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Ortserdengrünung

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Garagen

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

— öffentlicher Parkplatz (Hinweisliche Darstellung)

— Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Gebäudehöhen

— Höhenangabe Straßenrand gem. Ingenieurbüro Fischer, Februar 2014

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Arten:

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Betriebsgewerbes

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

siehe gemäß § 4 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete werden in der Planzeichnung die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen, teilweise auch Attikahöhen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Hauptlängsseite des Gebäudes liegt.

Grundlage für die Bezugshöhe ist die Verkehrsplanung FRANZ FISCHER Ingenieurbüro vom Februar 2014. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation berechneter, in der vorgenannten Planung angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

Für die an dem bestehenden Teilschnitt der 'Gottfried-Str.'-Straße und am 'Ostring' geplante Bebauung gelten als Bezugshöhe die in der Kartengrundlage markierten Kanaldeckelhöhen. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation berechneter Kanaldeckelhöhen zu ermitteln.

Traufhöhe (TH): Als Oberkante der Traufkante gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Firsthöhe (FH): Als Oberkante des Firstes gilt die oberste Kante bzw. der oberste Abschluss des Daches.

Attikahöhe (ATH): Bei Gebäuden mit einem Flachdach, d.h. einem Dach mit einer Dachneigung von 0 - 6° wird die maximale Höhe des Gebäudes mit dem obersten Abschluss des Daches (ATH) im obersten Vollgeschosse bestimmt.

Ausnahmen:

Die maximal zulässigen Traufhöhen können durch die dem Dach untergeordnete Nebenanlagen, wie Schornsteine, Lüftungsgroße, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden.

Die maximal zulässigen First- und Attikahöhen können durch die dem Dach untergeordnete Nebenanlagen, wie Schornsteine, Lüftungsgroße, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden.

3. Überdeckte Stellplätze (sogen. Carports), Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdeckte Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

Vor Garagen ist zur erschwerenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestmaß von 5,0 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete dürfen je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und § 1a BauGB)

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z.B. durch Rasenentstreuungen, Rasenengpflaster) wird, im Sinne einer flexiblen Gestaltung, freigestellt.

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Verringerung des Versiegelungsanteils innerhalb des Plangebietes sind Zufahrten zu Garagen sowie private Stellplätze und deren Zufahrten so zu gestalten, dass sie über einen begründeten Anteil von mindestens 30% verfügen. Die Art der Ausgestaltung (z.B. durch Rasenentstreuungen, Rasenengpflaster) wird, im Sinne einer flexiblen Gestaltung, freigestellt.

6.2 Anlage einer Randbegrünung entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Innerhalb der mit der Signatur gekennzeichneten Flächen sind entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortgerechte bzw. bodenständige Gehölze gem. Artikel 1 zu pflanzen. Der Anteil der Strauchbegrünung muss mindestens 50% der Fläche betragen. Die übrigen Flächen - Übergangsbereich zu den angrenzenden Gartenflächen - sind mit standortgerechten bzw. bodenständigen Kräutern und Hochstauden zu begrünen.

6.3 Anpflanzung von Hecken

Die innerhalb der mit der Signatur gekennzeichneten Flächen sind je laufenden Meter mit jeweils 3 - 4 Gehölzen gemäß Artikel 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke darf 1,8 m nicht überschreiten. Die Kombination Zaun / Heckenanlage ist zulässig.

6.4 Anpflanzung von Straßenbäumen

Zur Begrünung des Straßenraums sind im Bereich der Erschließungsstraßen 18 Straßenbäume i. d. Ordnung gemäß Artikel 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stammschnitt 20 - 25 cm in 1,0 m Meter Höhe vom Fußpunkt gemessen.

Die Mindeststammhöhe zum Zeitpunkt der Pflanzung muss 2,20 m betragen.

Für den Wurzelraum ist eine Fläche von mindestens 6,0 qm offen zu halten und zu begrünen (Rasen und/oder Bodendeckerpflanzung). Alternativ sind überführbare Baumscheiben zulässig.

6.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielfeld'

Mindestens 60 % der öffentlichen Grünfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Grünfläche ist durch Bäume verschiedener Größe und Art zu gliedern.

Es sind mindestens 3 Laubbäume gemäß Artikel 2 mit einem Stammschnitt von 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Für mindestens 2 dieser zu pflanzenden Bäume sind mittelgroße Laubbäume zu verwenden.

5.6 Artenlisten

Artenliste 1

BÄUME II. Ordnung z.B.

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Malus sylvestris Weißdorn

Prunus spinosa Schlehe

Sorbus aria Mehlbeere

Sorbus aucuparia Eberesche

STRÄUCHER z.B.

Cornus sanguinea Hartweid

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna Weißdorn

Eunymus europaea Pfaffenhuhen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundrose

Salix caprea Salweide

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

HECKENPFLANZEN

Carpinus betulus Hainbuche

Fagus sylvatica Buche

Ligustrum vulgare Liguster

Artenliste 2

STRASSENBAÜME II. Ordnung z.B.

Acer campestre 'Elaeagnus' Feld-Ahorn

 Acer platanoides 'Columnare' | Spitz-Ahorn || Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Pyramiden-Hainbuche |

Fraxinus ornus | Baum-Esche |

Gleditsia inaequalis 'Sunburst' | Gold-Gleditsche |

Liquidambar styraciflua | Amberbaum |

Prunus pissardii | Zierapfelbaum |

Spiraea x cinerea 'Grafenhelm' | Rose Sommerpiere |

Symphoricarpos x chen. 'Hancock' | Niedrige Purpurbeere |

BODENDECKER z.B.

Coloreaster salic. 'Purpureus' | Kriechspindel |

Eunymus fort. 'Coloratus' | Kriechspindel |

Lonicera nidula 'Majordomo' | Heckenkirsche |

Potentilla fruticosa | Fingerrauten |

Rosa in Sibirien | Bodendeck. Rosen |

Spiraea x cinerea 'Grafenhelm' | Rose Sommerpiere |

Symphoricarpos x chen. 'Hancock' | Niedrige Purpurbeere |

SOLITÄRGEHÖLZE z.B.

Pyraeantha 'Kasani' | Feuerdorn |

Rosa 'Schneewittchen' | Schneerose |

Spiraea x cinerea 'Grafenhelm' | Rosenpiere |

6. Störmer-Ausgleichsmaßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Der aus der Planung resultierende und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 252 / Fließendes "Am Ingendorfer Weg" nicht kompensierbare Eingriff ist auf der Grundlage der naturwissenschaftlichen Eingriffsbewertung zu diesem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Rahmen der Ökotoptik der Kreisstadt Bergheim in der Gemarkung Hühnerhöfen, Flur 16 + 17, Flurstück 60 - 67 und 54 - 58 (Kompensationsfläche 1,30 ha) zu kompensieren.

Zur Kompensation der verloren gehenden Feldchen-Brutplätze werden entsprechend den Ausführungen zur Einbindung des Arten-schutzes in die Planung im Rahmen der Erweiterten Arten-schutzrichtlinien Vorrang für die Anlage von Feldchen-Brutplätzen im Bereich der Gemarkung Oberaußen-Forst, Flur 3, Flurstück 20 artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Felder, d.h. die Anlage von Feldchen-Brutplätzen und von Ackeranstreifen, vertraglich gesichert.

7. Hinweise

7.1 Entsorgung der Teinensicht / Schutz des Oberbodens

Die in der Spalte der Teinensicht vorhandene Teinensicht ist bis zu einer Tiefe von 25 cm aufzunehmen und nach den Vorschriften der LAGA 2.1.2 zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Die an einer Stelle durch ihre dunkle Färbung aufzufällige Auffüllung wird als 2.2. Material nach LAGA 1.1.1 (Boden (2004)) eingestuft.

Die Teinensicht der Landesoberfläche (LAGA 1.1.1) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen

7.2 Bodendenkmalpflege

Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass die Belange des Bodendenkmalsschutzes für den Planbereich nicht mit abwägungserheblich betroffen sind.

Es wird jedoch auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) bzw. -Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Daneben sind bei Bodendenkmalbefragungen auftretende archäologische Befunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus archäologischer Sicht gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 1.03.1990, (GV. NW. S. 228/SchG. NW. 224)) dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Diesen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass Luftbombe aus den Jahren 1939/1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beplanten Bereich liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Die Auflagen von Bombenbeseitigung / Kampfmittel während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Ordnungsbehörde zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlrührungen, Verbauteilen oder vergleichbaren Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7.4 Erdbebenzone

Das gesamte Gebiet der Stadt Bergheim befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrenzkategorie T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

7.5 Grundwasser

Der Erdbau weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes brennende Grundwasserstände auftreten.

Die Bezirksregierung Aachen, Abt. Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass der Grenzbereich des Plangebietes von der Sumpfungsbereich des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranstiegen betroffen ist.

Die Grundwasseranhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlenabbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsbereichsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasseranhebung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserstände und sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Im Zusammenhang mit dem möglichen Wiederanstieg des Grundwassers wird auf das Bodengutachten Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim vom Dezember 2013 verwiesen. In diesem Gutachten wird ausgeführt, dass das Grundwasser vor dem Tagebau in Teilen bis auf 0,6 m herangesinkt ist.

7.6 Beseitigung des Niederschlagswassers

Zur Erkundung der hydrologischen Verhältnisse hat das Büro Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim im Dezember 2013 ein Bodengutachten erstellt. Es sind innerhalb des Plangebietes 9 Kleinarbeitungen und 6 Rammsondierungen niedergebracht worden. Außerdem wurden an drei Stellen jeweils 2 Störversuche zur Bestimmung von Durchlässigkeit durchgeführt.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten aus Löss bzw. Lössen liegen nach Aussage des Gutachters deutlich unter der im DIN-Fachwerk (Arbeitsblatt A 138) geforderten Mindestdurchlässigkeit von 10⁻⁷ m/s. Der Gutachter rät deshalb von einer Versickerung von Niederschlagswasser in diesen oberflächennahen Schichten ab.

Die Durchlässigkeit der unteren Löss bzw. Lössen liegt im Bereich von 1,0 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Basis der Versickerungsanlage im Plangebiet nicht generell eingehalten werden kann. Aus diesem Grund wird vom Gutachter eine Versickerung von Niederschlagswasser auch in den Grob- und Mittelschichten abgelehnt.

Auf Grund der vorgelegten Datenverhältnisse und nach Auswertung der Versickerungsversuche wird deutlich, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nach den a.a.R.d.T. innerhalb des Plangebietes nicht möglich und deshalb das gesamte Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist.

7.7 Artenschutz

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Erhalt des Jagdreviers der lokalen Zwergfledermaus und zu den Maßnahmen zur Verbesserung der Feldchen-Habitate wird auf die Erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung (NORMANN, Februar 2014) verwiesen.

7.8 Landschaftspflegerische Begleitplan

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein landschaftspflegerischer Begleitplan des Büros für Landschaftsplanung NORMANN vom Februar 2014.

7.9 Hinweisliche Darstellung baurechtlicher Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht eine separate Gestaltungsatzung gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW.

7.10 Nutzung regenerativer Energien

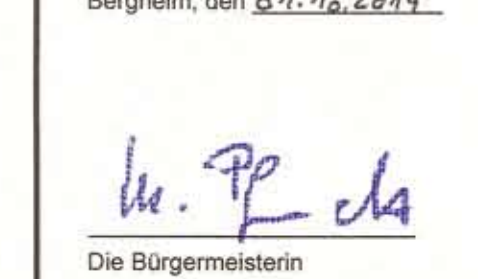
Auf die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren auf den Dächern) wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).
4. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

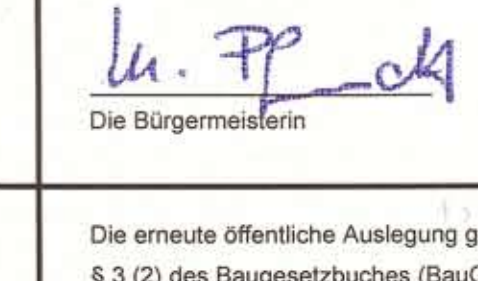
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 / FL, 1. Änderung wurde gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB am 20.11.2014 beschlossen.

Bergheim, den 20.11.2014


Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 23.9.2014 in der Zeit vom 15.10.2014 bis einschließlich 14.11.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.10.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Bergheim, den 20.11.2014


Die Bürgermeisterin

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ bis _____

Bergheim, den _____

Die Bürgermeisterin

Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ bis _____

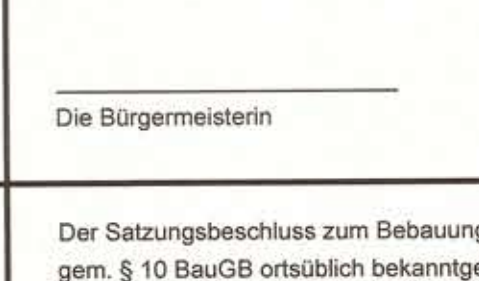
Bergheim, den _____


Die Bürgermeisterin

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am _____ diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, den _____

Bergheim, den _____


Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft

Bergheim, den _____

Die Bürgermeisterin