

WA	Max. Traufhöhen gemäß Planeintrag
O	Max. Firsthöhen gemäß Planeintrag
ED	II
0,4	0,8

SO	Max. Wandhöhen gemäß Planeintrag
O	FD / PD
	I
0,4	0,4

- A. Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den WA-Gebieten die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird ein Sondergebiet Caddyhalle Golfplatz festgesetzt. Innerhalb des SO1 Caddyhalle Golfplatz sind ausschließlich folgende Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Golfplatz stehen zu lässig:
- Unterbringung von Betriebsfahrzeugen und Lagerung golfplatzbezogener Gerätschaften und Materialien
 - Wartung von Betriebsfahrzeugen und golfplatzbezogener Gerätschaften
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf in den Wohngebieten (WA) die zulässige GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
- 3. Gebäudehöhen und Geschossigkeiten**
- 3.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die maximale Traufhöhe auf 5,90 m festgesetzt.
- 3.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die maximale Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt.
- 3.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird für das allgemeine Wohngebiet WA 3 die maximale Traufhöhe auf 8 m festgesetzt.
- 3.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird für das allgemeine Wohngebiet WA 3 die maximale Firsthöhe auf 12 m festgesetzt.
- 3.5 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird für das Sondergebiet Caddyhalle Golfplatz die maximale Wandhöhe auf 4 m festgesetzt.
- 3.6 Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten, wenn sie bei Satteldächern nicht mehr als 20 cm von der Dachhaut entfernt aufmontiert sind oder bei Flach- und Pultdächern um das Maß ihrer eigenen Höhe von der Gebäudekante zurückspringen.
- 3.7 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt.
- 3.8 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gelten für die festgesetzten Gebäudehöhen der zugehörige Bezugspunkt im Baufenster.
- 3.9 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für den Bereich der möglichen Tiefgarage eine festgesetzte Geländeoberfläche von 85,00 m NHN, die um 25 cm über und unter diesem Wert variieren darf.
- 4. Baugrenzen**
- 4.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen in den allgemeinen Wohngebieten die Baugrenzen durch übertragende Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten und dergleichen bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 4.2 Pro Geschoss darf die Breite der übertragenden und zurücktretenden Bauteile in der Summe nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite betragen.
- 5. Stellplätze**
- 5.1 Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche nur im gekennzeichneten Bereich zulässig. Überdachte Garagen und Carports sind mit Aufnahme des aus Lärm- und Schallschutzgründen zu errichtenden Carports in der mit LSM 1 gekennzeichneten Fläche ansonsten nur innerhalb der Baufenster zulässig. Offene oberirdische Stellplätze sind nur auf den besonders festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufenster zulässig.
- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB müssen Garagen und Carports auf den Baufeldern, die an die Straße „Am Mühlenberg“ angrenzen, um 5 m von der Grundstückskante zurücktreten.
- 6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen auf 8 pro Gebäude beschränkt.
- 7. Lärmschutz**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen innerhalb der gekennzeichneten Flächen nach Norden, Osten und Süden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe Nov. 1989) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.
- Die hieraus resultierenden Bauschallschutzmaßnahmen können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird; die schalltechnische Untersuchung (Kramer Schalltechnik / Juli 2012) kann hierzu herangezogen werden.

- 8. Aufschließende Bedingung**
- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung zu Wohnzwecken im süd-westlichen Baufenster (M1) erst dann zulässig, wenn ein nach Norden und Osten geschlossenes und vollständig überdachtes Carport (LSM 1) errichtet worden ist. Das Material der Wände und des Dachs muss eine Schalldämmung R'w von min. 15 dB nachweisen.
- 9. Grünordnung und landschaftspflegerische Maßnahmen**
- Grünordnung und landschaftspflegerische Maßnahmen beziehen sich auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag vom 14.04.03, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 183/Fliesteden „Golfplatz“, 2. Änderung „Am Mühlenberg“ für das Plangebiet erstellt wurde. Die dort beschriebenen Maßnahmen werden qualitativ und quantitativ entsprechend durchgeführt.
- 9.1 Private Grünflächen und Anpflanzungen
- Für die innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Gestaltung“ sind folgende Anpflanzungen festgesetzt:
- Groß- und kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1. Diese sind dauerhaft zu erhalten.
 - Sträucher gemäß Pflanzenliste 2. Diese sind dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich ist ein Anteil von insgesamt 30 % an Ziergehölzen zulässig.
- 9.2 Anpflanzung von Bäumen
- Die gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind innerhalb des Plangebiets gemäß Pflanzenliste 1 und 3 als heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm als Hochstamm (Kronensatz mind. 180 cm hoch) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu erziehen.
- 9.3 Struktureiche Gärten
- Gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB wird für die neuen Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass eine Fläche von mind. 20 % der Grundstücksfläche als strukturreicher Garten zu gestalten und dauerhaft zu erhalten ist.
- Folgende Maßnahmen werden angerechnet:
- Naturnahe Gehölzbeplanung:** Naturnahe Gehölze aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern (2zv, Mindesthöhe 100 cm) und mindestens einem Gehölz pro 3 m² gemäß Pflanzenlisten 1 und 2.
- Schnitthecken:** Schnitthecken mit mind. 4 Gehölzen je laufenden Meter mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenlisten 1 und 2.
- Einzelbäume:** Heimische und standortgerechte Bäume und Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronensatz mind. 180 cm hoch) oder Stammbusch. Die Gehölze sind entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu erziehen. Es sind Bäume der Pflanzenlisten 1 und 3 zu verwenden. (Anrechnung 20m² je Baum)
- Gartenteiche:** Gartenteiche mit einer Mindesttiefe von 80 cm.
- Dachbegrünung:** Die Dachbegrünung von Flachdächern mit Blütenpflanzen und Gräsern bei einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm.
- 9.4 Tiefgaragenabdeckungen sind in den Grünbereichen, außerhalb der Erschließungswege mit mindestens 0,60 m Bodensubstrat zu überdecken. Für Bäume gilt eine Mindestüberdeckung von 1,20 m oder ihre Pflanzung in entsprechenden Baumtrüben.
- 9.5 Flachdächer bei Hochbauten sind zu 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 9.6 In den WA-Gebieten ist innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 für jeweils vier Stellplätze zu pflanzen.
- 9.7 Müllsammelbehälter sind mit Hecken gemäß Pflanzenliste 2 abzufrieden.

- Pflanzenlisten**
- Pflanzenliste 1**
Standortgerechte und heimische Laubbäume, z.B. Bäume I. Ordnung - (Höhe über 20 m)
- Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Fagus sylvatica Rotbuche
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Tilia cordata Winterlinde
- Bäume II. Ordnung - (Höhe bis zu 20 m)**
- Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Pyrus communis Holzbirne
 - Prunus padus Traubenschirke
 - Sorbus aucuparia Eberesche
- Pflanzenliste 2**
Standortgerechte und heimische Sträucher, z. B.
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Hasel
 - Crataegus laevigata Zweig. Weißdorn
 - Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn
 - Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 - Fraxula alnus Faulbaum
 - Ligustrum vulgare Gew. Liguster
 - Lonicera xylosteum Gew. Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn
 - Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 - Rosacina Hundrose
 - Salix caprea Salweide
 - Salix purpurea Purpurweide
 - Salix viminalis Korbweide
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus Wasserschneeball
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Pflanzenliste 3**
Obstbäume / Wildobstbäume
- Juglans regia Walnuß
 - Castanea sativa Eskkastanie
 - Cydonia oblonga Quitte
 - Sorbus domestica Speierling
- sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume und anderes Obst. Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.
- 10. Geh- und Fahrrechte**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 29 wird ein Gehrecht (G1) für die Allgemeinheit zur Durchwegung des Wohngebiets festgesetzt, um von der Straße „Am Mühlenberg“ zum Golfplatz zu gelangen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 29 beinhalten die Schutzstreifen sowie der Bach Geh- und Fahrrechte (GF 2) für die Unterhaltung des Baches zugunsten der Stadt Bergheim. Auf den Schutzstreifen ist eine Anpflanzung von Gehölzen gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zulässig. Einfriedrungen sind hier nicht zulässig.
- B. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**
- Das Plangebiet enthält nach der Bodenkarte des Landes NW (Blatt L5106) humoses Bodenmaterial. Die Gründungen innerhalb des Baugebietes können zu unterschiedlichen Setzungen führen. Daher werden besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, empfohlen.
- C. Hinweise**
1. Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Befunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980, der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Außenstelle Niedeggen mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.
2. Im Plangebiet sind die Errichtung und der Betrieb von Versickerungseinrichtungen im Sinne des § 51a Landeswassergesetz (LWG) Nordrhein-Westfalen gemäß der Geotechnischen Stellungnahme Nr. G 235/02 vom 06.11.2002 nicht möglich.
3. Es wird auf das oberflächennahe Grundwasser hingewiesen, das bis zu 2,0 m oder mehr unterhalb der geplanten Verkehrsfläche fest gestellt wurde (s. Bezugspunkte der geplanten Verkehrsfläche in der Planfassung). Angesichts der angetroffenen oberflächennahen Wasserstände sind bei der Gründung und bei einer evtl. Unterkerterung je nach Lage des Gebäudes evtl. besondere bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen erforderlich.
4. Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsallasten ist der Kampfmittelbesichtigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
5. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.
6. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
7. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der aktuell gültigen Fassung.
8. Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, ist über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, beziehbar und bei der Abteilung Planung und Umwelt der Stadt Bergheim einsehbar.

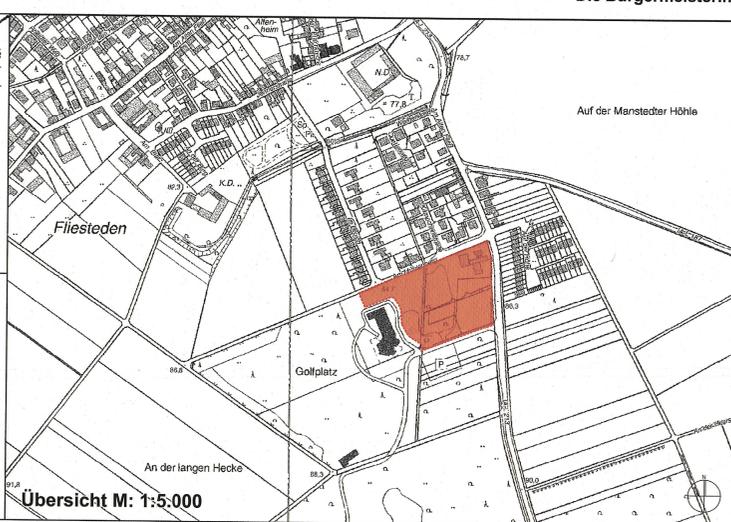
Bebauungsplan Nr. 260 / Fliesteden

„Wohngebiet Am Mühlenberg“

Stand 28.09.2012
*ergänzt nach Offenlage 21.01.2013

KREISSTADT BERGHEIM Die Bürgermeisterin

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260/Fliesteden „Wohngebiet Am Mühlenberg“ wurde gem. § 2 (1) BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB am 17.11.2012 beschlossen.</p> <p>Bergheim, den 23.11.2012</p> <p><i>M. P. A.</i> Die Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 15.11.12 in der Zeit vom 05.12.12 bis einschließlich 11.01.13 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.11.12 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.11.12 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.</p> <p>Bergheim, den 23.11.2012</p> <p><i>M. P. A.</i> Die Bürgermeisterin</p>	<p>Eingeschränkte Beteiligung</p> <p>Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a (3) in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ bis _____</p> <p>Bergheim, den _____</p> <p>Die Bürgermeisterin _____</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am 08.11.13 diesen Bebauungsplan nach § 13a BauGB und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Bergheim, den 08.11.13</p> <p><i>M. P. A.</i> Die Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am 14.11.13 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.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft</p> <p>Bergheim, den 14.11.2013</p> <p><i>M. P. A.</i> Die Bürgermeisterin</p>	



Legende:

Gebietsstempel:

max. Wand-/Traufhöhe der baulichen Anlage über Bezugspunkt OK Straße	max. Firsthöhe der baulichen Anlage über Bezugspunkt OK Straße / Dachform	max. Geschosshöhe
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	

Art der baulichen Nutzung:

- WA 1: Allgemeines Wohngebiet
- SO 1: Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß: z.B. 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß: z.B. 1,2

Traufhöhe der baulichen Anlage in m über Oberkante Bezugspunkt als Höchstmaß: z.B. 6 m

Firsthöhe der baulichen Anlage in m über Oberkante Bezugspunkt als Höchstmaß: z.B. 8,5 m

Wandhöhe der baulichen Anlage in m über Oberkante Bezugspunkt als Höchstmaß: z.B. 4 m

Bauweise, Baugrenzen:

- O: Offene Bauweise
- ED: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie (öffentlich)
- Einfahrtsbereich

Grünflächen:

- Grünfläche
- privat

Wasserflächen:

- Wasserflächen

Planungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Umgrenzung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Zu pflanzende Einzelbäume

Verkehrsflächen:

- Straßenverkehrsfläche

Sonstiges:

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Carports
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Festgesetzte Lärmpegelbereiche
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Kennzeichnung für Lärmschutzmaßnahmen
- Bestimmungen zum Lärmschutz Schutzmaßnahmen gegen Lärm
- Lärmpegelbereich 3
- Grenze des Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb des Baugrubens:

- GFL - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- BZP 85,00: Geplante Höhe Bezugspunkt

Bestand:

- Gebäude Bestand
- Grundstücke Bestand
- Straßen Bestand
- Baum Bestand
- Durchfahrt
- Topographische Begrenzung
- Böschung
- Bordstein
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Vorhandene Höhenlage über NHN