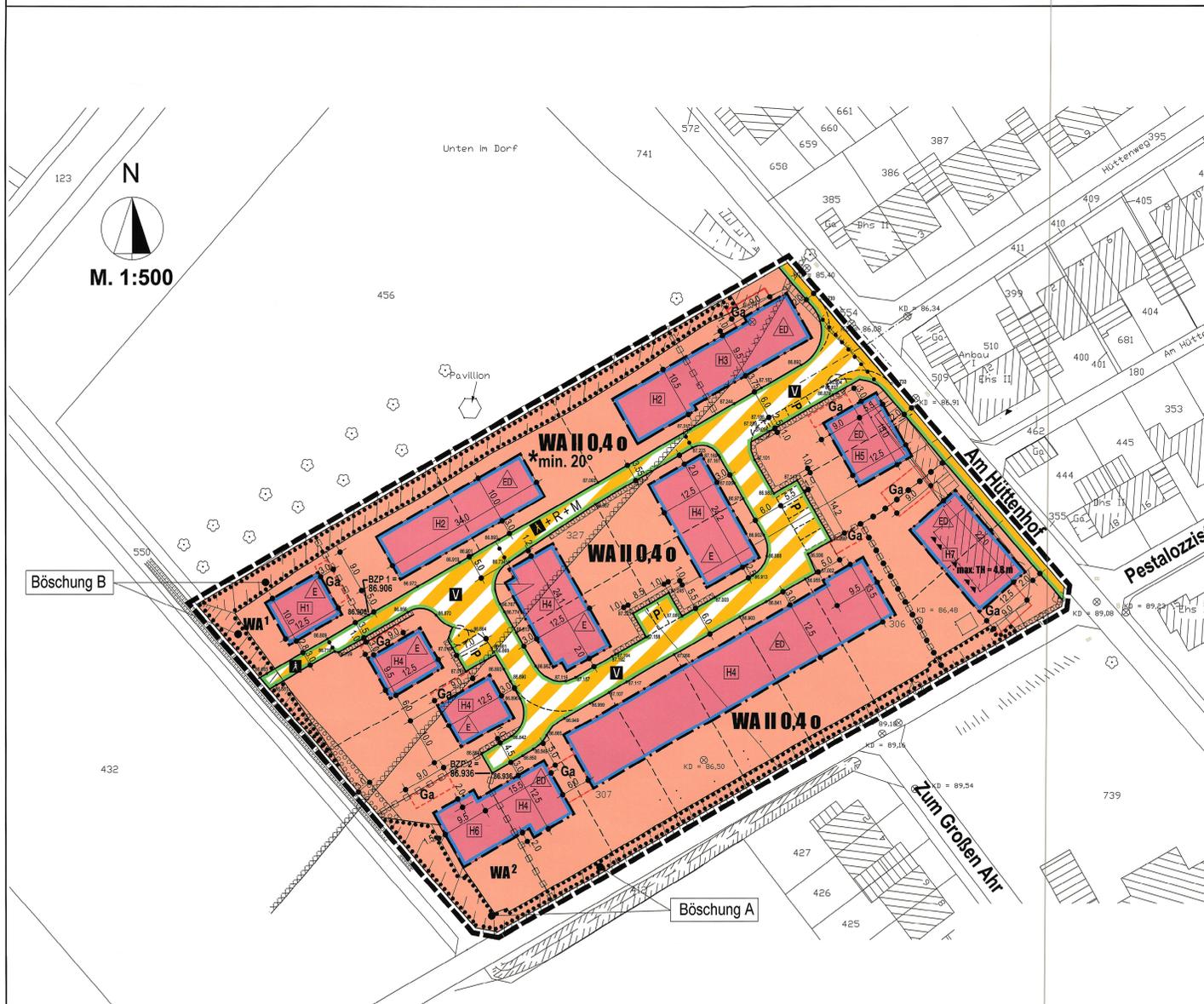


KREISSTADT BERGHEIM

Bebauungsplan 251/BÜ "Zur Ronne" 1. Änderung gem. §13 BauGB



N
M. 1:500

	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7
max. Firsthöhe (FH)	10,4m	10,4m	10,4m	10,4m	10,4m	10,4m	8,8m
max. Attikahöhe (ATH)	---	---	---	7,3m	7,3m	7,3m	5,7m
max. Traufhöhe (TH)	6,4m	6,4m	6,4m	6,4m	6,4m	6,4m	4,8m
festgesetzter Bezugspunkt (BZP)	über BZP1	Planstraße + s. Text, Festsetzungen	Straße Am Hüthenhof + s. Text, Festsetzungen	Planstraße + s. Text, Festsetzungen	Straße Am Hüthenhof + s. Text, Festsetzungen	über BZP2	Straße Am Hüthenhof + s. Text, Festsetzungen

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

1 WA WA Allgemeines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

H1 max. zulässige Höhe der baulichen Anlage (siehe 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
- A Fußweg
- A + R + M Fußgänger, Radfahrer und Müllfahrzeuge
- Straßenbegrenzungslinie

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Garagen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagener Baumstandort
- öffentlicher Parkplatz (Hinweisliche Darstellung)
- BZP 1 Bezugspunkt mit lfd. Nr.
z.B.: 087.002
Höhenangabe Straßenrand gem. Ingenieurbüro H. Berg & Partner, Juni 2012
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte
- Abgrenzungen unterschiedlicher max. zulässiger Traufhöhen, Attikahöhen und Firsthöhen sowie unterschiedlicher Verkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Hinweise
* min. 20°
Dachneigung (mindestens)
Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand einer separaten Gestaltungssetzung

ARTENLISTE 2 STRASSENÄUMER II. ORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO)
- Die ausnahmsweise zulässigen Arten
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

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

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist - bis auf die südwestlich der bestehenden Straße Am Hüthenhof direkt anschließenden Grundstücke und für die mit WA1 + WA2 gekennzeichneten Teilflächen - die mit der dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfäche. Es gilt jeweils die Verkehrsfäche, die von der Haupteingangsstelle des Gebäudes liegt.

Grundlage für die Bezugshöhe ist die Verkehrsplanung BERG & PARTNER vom Mai 2012. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation beschreibbar, in der vorgenannten Planung angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

Für die im Bebauungsplan mit WA1 + WA2 gekennzeichneten Teilflächen gelten als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte (BZP) 1 + 2.

Für die südwestlich der bestehenden Straße Am Hüthenhof geplante Bebauung gelten als Bezugshöhe die in der Kartengrundlage markierten Kanaldeckelhöhen. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation beschreibbar Kanaldeckelhöhen zu ermitteln.

Traufhöhe (TH): Als Oberkante der Traufe 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 0-5°, wird die maximale Höhe des Gebäudes mit dem obersten Abschluss des Daches (Attika) im obersten Vollgeschoss bestimmt.
Ausnahme:
Die maximal zulässigen First- und Attikahöhen können durch die dem Dach untergeordnete Nebenanlagen, wie Schornsteine, Lüftungsröhren, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden.

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

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

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

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.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Verriegelungsrisikos innerhalb des Plangebietes sind Zufahrten zu Garagen sowie private Stellplätze und deren Zufahrten so zu gestalten, dass sie über einen begrenzten Anteil verfügen. Die Art der Ausgestaltung (z.B. durch Rasengrünflächen, Rasengrünflächen) wird, im Sinne einer flexiblen Gestaltung, freigestellt.

Erhalt der vorhandenen Gehölze

Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen (Böschungen A und B) sind die vorhandenen Einzelbäume bzw. Baumgruppen, Gehölze und sonstigen Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Erhaltung der vorhandenen Böschungen

Die innerhalb der im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes festgesetzten Wohngebietsflächen vorhandenen Böschungen sind hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung und der vorhandenen Neigungswinkel unverändert zu erhalten.
Angründungen und Aufschüttungen - auch in geringem Umfang - sind unzulässig, ebenso der Einbau von Stützmauern und/oder -elementen.
Grundstückseinfriedungen sind zulässig, wenn sie mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen und / oder Hecken eingegründet werden.
Die Anpflanzung von zusätzlichen Gehölzen gem. der Artenliste 1 zu Stauden ist zulässig. Nadelgehölze - mit Ausnahme von Eiben - sind unzulässig.
Die vorhandenen Böschungen entlang der Straße Am Hüthenhof sind von der Pflicht zur Erhaltung der Böschungen ausgenommen.

Ergänzung der Randbegrenzung

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

Anpflanzen von Hecken

Die innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Flächen sind je laufenden Meter mit jeweils 3 - 4 Gehölzen gem. der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke darf 1,8 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind zulässig.

Anpflanzung von Straßenbäumen

Zur Begrünung des Straßennetzes sind in Bereich der Erschließungsstraße 3 Alleebäume gem. Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stammumfang 20 - 25 cm in ein 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 Bodesdeckerpflanzung).

Artenlisten

Artenliste 1 BÄUME II. ORDNUNG

z.B. Acer campestre, Carpinus betulus, Malus sylvestris, Prunus padus, Pnyus pinaster, Sorbus aria, Sorbus aucuparia

STRÄUCHER

z.B. Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eucrymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa carolina, Salix caprea, Taxus baccata, Viburnum lantana

HECKENPFLANZEN

Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare

Hinweise

* min. 20°
Dachneigung (mindestens)
Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand einer separaten Gestaltungssetzung

- Artenliste 2 STRASSENÄUMER II. ORDNUNG
- z.B. Acer campestre „Eberle“
- Acer platanoides „Columnar“
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“
- Fraxinus ornus
- Gleditsia triacanthos „Sunburst“
- Liquidambar styraciflua
- Prunus hillieri „Sprite“
- Feld-Ahorn
- Spitz-Ahorn
- Pyramiden-Hainbuche
- Blumen-Eiche
- Gold-Gleditschie
- Amerbaum
- Zierkirsche „Sprite“

BODENDECKER

z.B. Colomeria salic. „Pantepich“
Euonymus fort. „Coronata“- Lonicera nitida „Maigrün“
Potentilla in Sorten
Rosa in Sorten
Spiraea bum. „Anthony Waterer“
Symphoricarpos x chen. „Hancock“
- Kirschmispel
- Kriechmispel
- Heckenkirsche
- Fingertstrauch
- Bodendeck. Rosen
- Rote Sommerheide
- Niedrige Purpurbeere

SOLITÄRGEHÖLZE

z.B. Pyscantha „Kean“
Rosa „Schneewittchen“
Spiraea x cinerea „Gretchen“

Fleudorn
Strauchrose
Rispenrose

Die Flächen für Böschungen, soweit sie zur Herstellung bzw. Sicherung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Sicherung des Straßenkörpers in der Verlängerung der Pestalozzistraße und des Wigen am südwestlichen Rand des Plangebietes sind innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen die vorhandenen Böschungen hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung und der vorhandenen Neigungswinkel unverändert zu erhalten.
Die vorhandenen Böschungen entlang der Straße Am Hüthenhof sind von der Pflicht zur Erhaltung der Böschungen ausgenommen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

7.1 Humose Böden

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 Zulässige Belastungen des Baugrunds, der DIN 18195 Ein- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke und der DIN 18195 „Bauwerksbelastungen“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

Hinweise

8.1 Entsorgung der Tonenschicht / Schutz des Oberbodens

Die im Bereich der Sportplatzfläche vorhandene Tonenschicht ist bis zu einer Tiefe von mindestens 25 cm aufzunehmen und nach den Vorschriften der LAGA Z1.1 (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) zu entsorgen bzw. weiterzuverwerten.

8.2 Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 (Entdeckung von Bodendenkmalen) bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen“ hingewiesen.
Danach sind bei Bodenerhebungen auftretende archäologische Bodenfunde und -behalte oder -fragmente sofort und zügig an zuständige Behörden der entsprechenden Zeit gemeldet. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG vom 11.03.1980, (GV. NW. S. 226/SGV. NW. Z24) dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.3 Kampfmittelründe

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass für die benötigte Fläche ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird daher empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vorzunehmen.
Auf Grund der derzeitigen Nutzung der Fläche als Sportplatz wurde mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vereinbart, die Fläche erst nach Reichtests des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten zu untersuchen.

8.4 Erdbenzone

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

8.5 Grundwasser

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass der Grenzbereich des Planungsbereiches von durch Stümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen ist.
Die Grundwassererhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Planungsbereich ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwassererhebung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenveränderungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8.6 Hinweisliche Darstellung baurechtlicher Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine separate Gestaltungssetzung gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW. Die in einem Teilbereich im Bebauungsplan enthaltene baurechtliche Vorschrift zur Dachneigung ist der Gestaltungssetzung entnommen und nur hinsichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

8.7 Nutzung regenerativer Energien

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

8.8 Schutzmaßnahmen bei Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen

Bei nicht ausschließlichen Näherungen von Bepflanzungen an unterirdische Versorgungsleitungen ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind notwendig werdende Schutzmaßnahmen mit der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH abzustimmen.

8.9 Hinweisliche Darstellung baurechtlicher Vorschriften

Die Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Kreisstadt Bergheim mit Schreiben vom 20.04.2013 während der öffentlichen Auslegung folgendes mitgeteilt:

Eine Untersuchung der o.g. Fläche liefert folgende Ergebnisse. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insoweit sind Grabarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Zu Bohr- und Rammarbeiten verweise ich auf das Merkblatt Baugrunderkundung.

RECHTSGRUNDLAGEN	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 / BÜ, 1. Änderung wurde gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB am 18.03.2013 beschlossen.	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 _____ in Bergheim, den _____.
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.	Bergheim, den 22.04.2013  Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496).	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 22.04.13 in der Zeit vom 04.04.13 bis einschließlich 05.04.13 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.03.13 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.03.13 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.	Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am 27.03.13 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bergheim, den 03.06.2013  Die Bürgermeisterin
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (GV. NRW S.258), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV. NRW S.616)	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
4. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.59).	Bergheim, den 05.04.13  Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 896) in der zurzeit gültigen Fassung.	Die Bürgermeisterin	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 _____ in Bergheim, den _____.	Die Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am 06.06.2013 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 02.06.2013  Die Bürgermeisterin

06.05.2013 geändert nach der öffentlichen Auslegung

