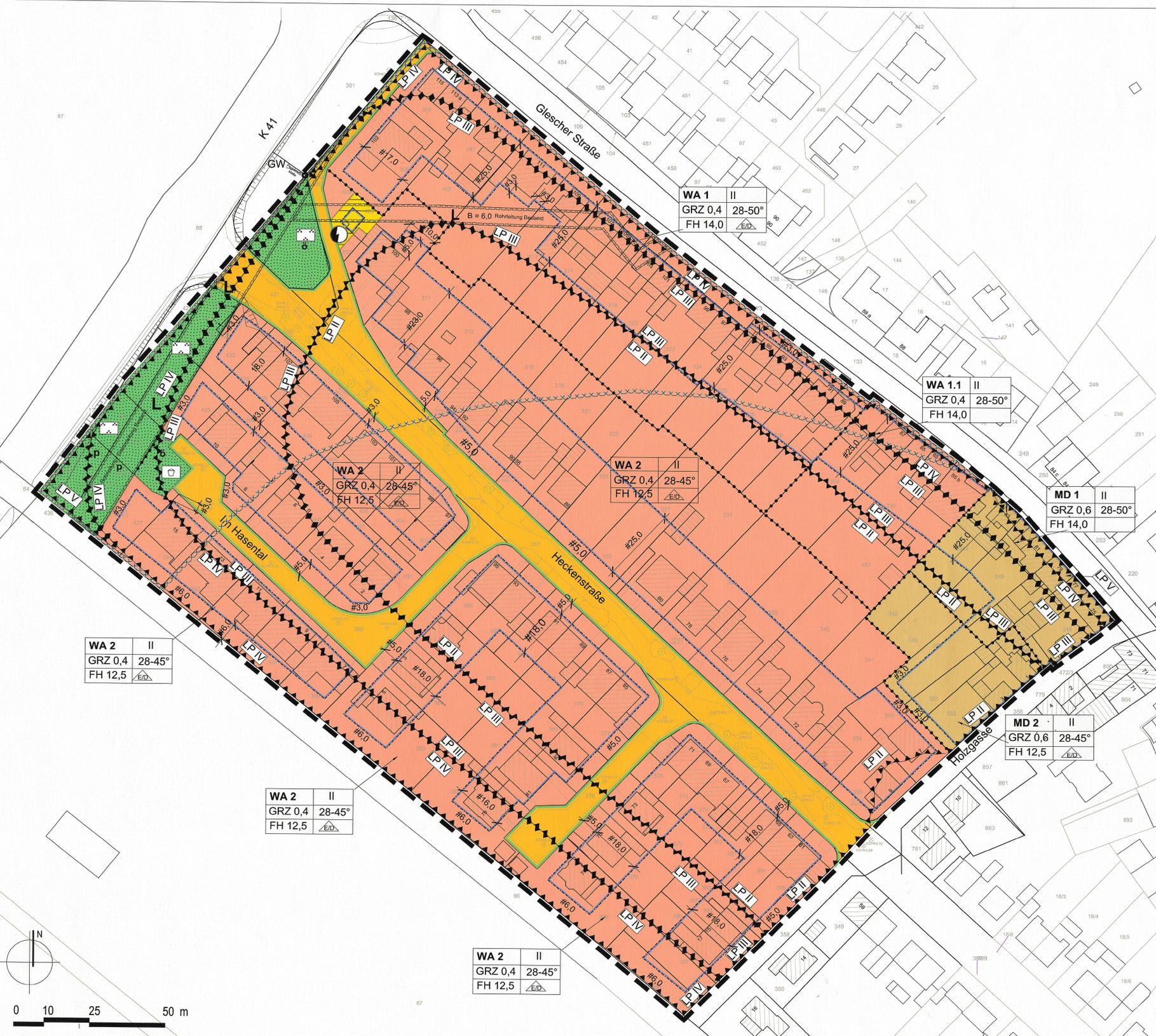


Kreisstadt Bergheim Bebauungsplan Nr. 2 / Paffendorf 1. Änderung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Verkehrsmittel	Grünflächen	Sonstige Planzeichen	Bestandsgaben
WA Allgemeine Wohngebiete	GRZ 0,4	Bauweise	Örtliche Straßennetzstruktur	Grünfläche	Grünfläche mit Hausnummer	Flurstücksnummer und Flurstücknummer
WA 1, 2 Gliederung der Wohngebiete	II	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Straßenbegrenzungslinie	Zweckbestimmung: Parkanlage	Nebengebäude	Böschung
MD Dorfgebiete	FH 12,5		Flächen für Versorgungsanlagen	Zweckbestimmung: Spielplatz	Kanaldeckel mit Höhe lt. NN	Gliederung der Verkehrsfläche
MD 1, 2 Gliederung der Dorfgebiete			Elektrizität / Regelleitung	Lämpgebiet	Raum	Grundwasseressels

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - WA - Allgemeine Wohngebiete**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das WA (WA 1, WA 1.1, WA 2) festgesetzt, dass folgende Nutzungen, des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
• Nr. 4 Gartenbau- und Freizeitanlagen
• Nr. 5 Tankstellen
 - MD - Dorfgebiete**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Dorfgebiet (MD 1, MD 2) festgesetzt, dass folgende Nutzungen, des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
• Nr. 1 Wirtschaftsbetriebe land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
• Nr. 4 Betriebe zur Be- und Veredelung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
• Nr. 9 Tankstellen
Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen**
 - Baugrund**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenezone 2, daher sind die Anforderungen der DIN 4149, Baubin in deutschen Erdbebengebieten zu beachten.
 - Grundwasser**
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserentnahme. Dabei wird auf folgende Hinweise verwiesen:
Die Grundwasserentnahmen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlegrube, nach über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserentnahme ist im Planungsbereich im nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stützungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.
Sowohl in Zuge der Grundwasserentnahme für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserantriebsanlass sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragschicht führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Zukünftige Bauarbeiten und Baumaßnahmen sind daher auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Fortsetzung der Träger öffentlicher Belange hinzuweisen. Auf die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ wird hingewiesen.
 - Kampfmittel**
Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbewirtschaftungsdienst, teilt mit, dass nicht ausgeschlossen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.
Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Ausbruch ausgedehnte Vertiefungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigung zu benachrichtigen.
 - Bodenkenntnis**
Auf die §§ 10, 10a Bundesimmissionsschutz-NRW wird ausdrücklich hingewiesen. Beim Auftragen archaischer Bodenanteile oder Befunde sind die Kreisstadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVF-Amt für Bodenkundliche unverzüglich zu informieren. Bodenkenntnis und Fundstelle sind unverzüglich zu erheben. Die Wirkung des LVF-Amts für Bodenkundliche für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Versorgungsanlagen**
Stromkabel / Rohrleitungen
Innerhalb des Plangebietes befinden sich (im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts) Versorgungsleitungen (Strom, Rohrleitungen) der RWE Power AG, die eingetragene sind. Der öffentliche Schutzstreifen für Strom (3,0 m) und der Rohrleitungs (6,0 m) ist einzuhalten. Die Rohrtrasse muss jederzeit frei zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht gestattet.
Gasversorgungsstelle
Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich gemäß Pläneinheit die Gasversorgungsstelle 62146 (R-Wert 25 42335,29-Wert 56 48021,1). Der Versorgungsleiter ist bedingt die Grundwasseressels zu unterhalten.
Nutzungen, welche die Unterhaltung der Grundwasseressels beeinträchtigen können, sind unzulässig.
 - Versickerungsanlagen und Empfehlungen zum naturverträglichen Umgang mit Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, vorübergehend eine versickernde Grundwasserentnahme, die unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern.
Für Anlagen die zur Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken vorgesehen werden, sind bei der Unterwasserentnahme des Rhein-Erft-Kreises durch die Eigentümer der erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einholen.
Für Anlagen die zur Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken vorgesehen werden, sind bei der Unterwasserentnahme des Rhein-Erft-Kreises durch die Eigentümer der erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einholen.
An Schlammfängen, die innerhalb von Lämpgebieten III und höher liegen, ist der Einbau von Fenstern mit integrieren schallgedämmten Lüftungen vorzuziehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946-6, Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Anforderungen, Ausführung, Abnahme (VDI-Lüftungshilfen), Ausgabe Oktober 1998, anzureichernde bedienung sicherzustellen. Die Minderung der zu treffenden Schutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Planungsunterlagen Genehmigungsverfahren festgelegt ist. Die Minderung der zu treffenden Schutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Planungsunterlagen Genehmigungsverfahren festgelegt ist. Die Minderung der zu treffenden Schutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Planungsunterlagen Genehmigungsverfahren festgelegt ist.
 - Mit Lüftungsrechten zu belastende Flächen**
Zugewiesen der Versorgungsleiter werden im Plangebiet Leitungsrechte (L) gemäß Pläneinheit festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsleiter umfasst, unterirdische Versorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.
 - Fleichen für Versorgungsanlagen**
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist der Zweckbestimmung „Elektrizitätsregelleitung“ sind Gebäude / bauliche Anlagen die der Versorgung mit Elektrizität (Regelleitung) dienen, zulässig.
 - Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Dem Eingreifen durch den Bebauungsplan Nr. 2/Pa. 1. Änderung werden gemäß § 9 Abs. 1a, S. 2 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugestimmt:
Gemarkung Bergheim, Flur 26, Flurstück 260; Anlage von Wald/Auenwald auf einer Ackerfläche. Fläche: 4.388 qm
Punktwert: 21.945 Wertpunkte, davon hier angestrichelt 16.338 Wertpunkte
 - Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW - Erstellung)**
1) Dachneigungen
Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind verbindlich.
Anmerkungen:
Für Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
Bei eingeschossigen, rückwärtigen Anbauten kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, sie darf jedoch die max. zulässige Dachneigung im jeweiligen Baugelände nicht überschreiten.
Anbau: alle fest an das Hauptgebäude angebaute Gebäude
Rückwärtig: Straßenseitige Seite (Rückseite) des Hauptgebäudes
Bei eingeschossigen, rückwärtigen Anbauten mit Flachdach (Dachneigung 0°) darf die Oberseite der baulichen Anlagen max. 5,00 m über Höhenangabe gemäß Ziffer 1.2.1 dieser Festsetzungen hinausragen. Die Oberseite definiert sich über die oberste Bauteile einer baulichen Anlage. Ausnahmen von dieser Höhenbegrenzung sind gemäß Ziffer 1.2.3 dieser Festsetzungen zulässig.
 - Dachaufbauten, Dachschichten**
Die Summe der Dachaufbauten, Dachschichten darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 0,25 m² an der Stelle der Leistung zulässig.
 - Vorgartenbefriedung**
Einfriedigungen von Vorgärten sind nur bis zu 1,0 m über der Verkehrsfläche zulässig. Als Vorgarten ist der Bereich zwischen der festgesetzten Baugrenze und der zugehörigen Verkehrsfläche definiert. Ausgenommen hiervon sind Esplanaden, wo der Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche auf der Seite des Grundstücks definiert ist, an der die Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 2/Paffendorf, 1. Änderung wurde gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 10 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 5a BauGB durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 12.02.2016 zur Aufhebung beschlossen.

Der Aufhebungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 12.02.2016 erteilt.

Bergheim, den 12.02.2016
Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/Paffendorf, 1. Änderung wurde gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 02.12.2015 in der Zeit vom 23.12.15 bis 27.12.15 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.12.15, örtlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB im Schreiben vom 22.12.2015, von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Bergheim, den 27.12.2015
Bürgermeisterin

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB zu den Änderungen (pa) Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...
Bergheim, den ...
Bürgermeisterin

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am 28.09.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Bergheim, den 28.09.2016
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.09.2016, örtlich bekannt gemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 28.09.2016 rechtsverbindlich geworden.
Bergheim, den 28.09.2016
Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Hornell 4, 50876 Köln
Telefon: 0221 447-1
Fax: 0221 447-18
info@stadtplanung-berghem.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
BauNVO (BauN) in der F. der Bekanntmachung vom 22.01.1995, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549).
Planungsverordnung (PlanV) in der F. der Bekanntmachung vom 18.11.1998 (BGBl. I S. 308), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1009).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW Nr. 5/95 GOV NW 2003) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2015 (GV NW Nr. 5/2015).
Bauplanungsverordnung (BauplanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2010 (GV NW Nr. 6/10), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Modernisierung und zur Neugestaltung der Bauverfahren (BauVerfV) vom 02.02.2014 (GV NW Nr. 2/14).
Gesetz über Nennrecht und Landschaftsplanung (Bundesausschussgesetz) vom 28. Juli 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2010 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154).
Gesetz zur Regelung des Nennrechts und zur Erleichterung der Landschaftsplanung (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2009 (GV NW Nr. 5/09).
Waldgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Waldgesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW Nr. 5/95) zuletzt geändert am 16.03.2015 (GV NW 5/15, 13/15).

Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 2/Paffendorf 1. Änderung

M 1:10.000
Lageplanübersicht
Stand: Dezember 2015