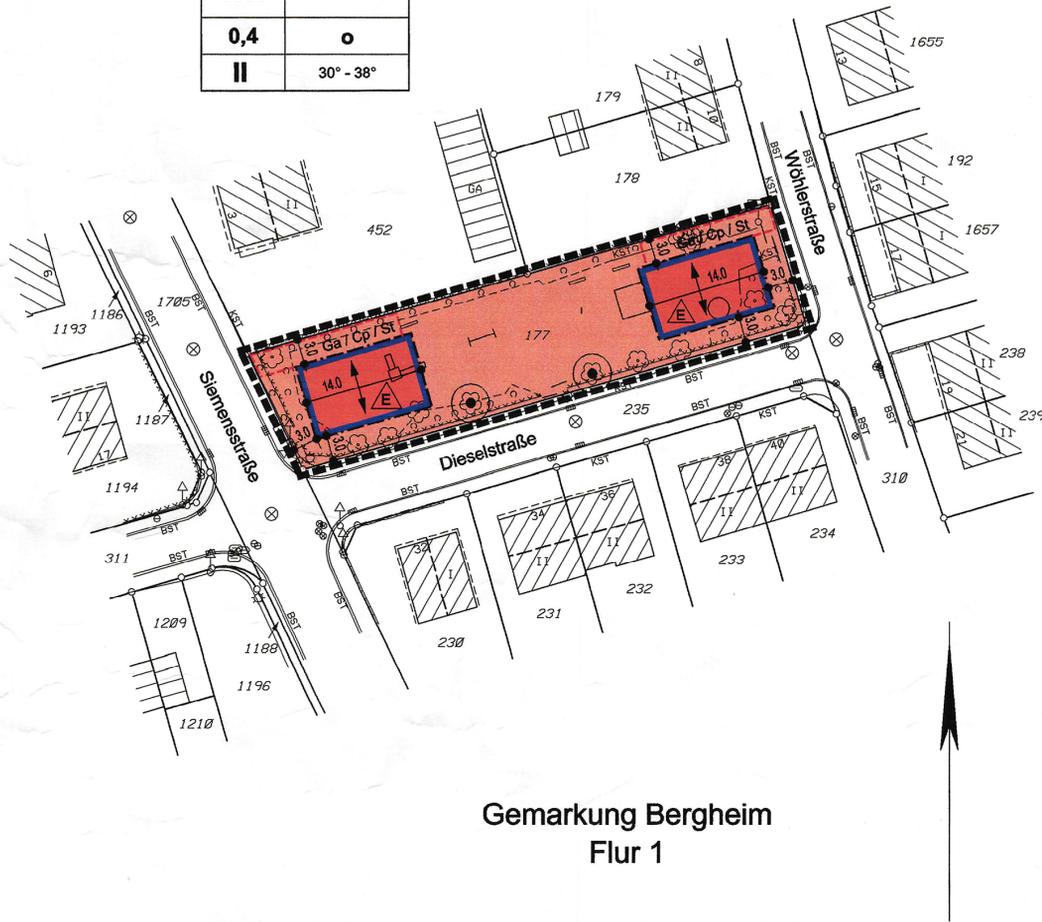


STADT BERGHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 238/BM "DIESELSTRASSE"

| | |
|------------|----------------|
| WR | FH max. 10,40m |
| 0,4 | o |
| II | 30° - 38° |



Gemarkung Bergheim
Flur 1

Maßstab 1:500

ERLÄUTERUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reines Wohngebiet
gem. Textfestsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl/GRZ
FH Firsthöhe
Höchstmäß baulicher Anlagen über Straßenniveau
in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
— Baugrenze
■ überbaubare Grundstücksfläche des reinen Wohngebietes

PLANUNGEN NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT

⊙ Erhaltung von Bäumen

LANDESRECHT / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

30° - 38° Dachneigung
→ Firstrichtung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Ga / Cp / St Garagen / Carports / Stellplätze
▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB und BauNVO)

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 REINES WOHNGEBIET (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet wird für die Gebäude eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,40 m festgesetzt.
Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf das ausgebaute Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücke bezogen.

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Einzelhäuser.

5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Stellplätze entlang der hinteren Grundstücksgrenze in einer Breite von 3,00 m zulässig.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

6. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind bestehende und durch Planzeichen ausgewiesene Bäume zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung ist verbindlich. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Die in der Planzeichnung aufgeführten Dachneigungen sind verbindlich. Ausnahme: Für Garagen und Carports ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m. Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten beträgt 1,00 m. Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes entsprechen. Die Firsthöhe darf nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander zulässig. Sie dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

C KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (vgl. hierzu Hinweise (2)).

D HINWEISE

1. Grundwasserbeeinflussung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlebedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt.

2. Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können (vgl. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

4. Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass bei der Planrealisierung die §§ 15 und 16 DSchG zu beachten sind. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhoferstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel. 02425 90390, Fax 02425 9039199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), IN DER ZUM ZEITPUNKT DES VERFAHRENSABSCHLIEßENDEN BESCHLUSSES DES RATES GÜLTIGEN FASSUNG
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), IN DER ZUM ZEITPUNKT DES VERFAHRENSABSCHLIEßENDEN BESCHLUSSES DES RATES GÜLTIGEN FASSUNG.
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauO NRW) VOM 01.03.2000 (GV Bl. 2000, S. 256) IN DER ZUM ZEITPUNKT DES VERFAHRENSABSCHLIEßENDEN BESCHLUSSES DES RATES GÜLTIGEN FASSUNG
- PLANZEICHENVERORDNUNG (VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PlanzV 90 VOM 18.12.1990, BGBl. I 1991, S. 58).
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 238/BM "DIESELSTRASSE" WURDE GEM. § 2 (1) BauGB IN FORM EINES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS NACH § 13 a BauGB VOM RAT AM 22.06.07... BESCHLOSSEN.

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 22.06.07...

BERGHEIM, DEN 22.06.07...

Ute Anton
BÜRGERMEISTERIN I. V.



SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT BERGHEIM HAT AM 22.06.07... DIESEM BEBAUUNGSPLAN NACH § 13 a BauGB ZUGESTIMMT UND GEM. § 10 (1) BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

BERGHEIM, DEN 22.06.07...

Ute Anton
BÜRGERMEISTERIN I. V.



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) UND § 4 (2) BauGB

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES HAT MIT DER BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 22.06.07... BIS 12.08.07... ZU JEDERMANNNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 22.06.07... MIT DEM HINWEIS ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT, DASS STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN. DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 22.06.07... VON DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG INFORMIERT.

BERGHEIM, DEN 22.06.07...

Ute Anton
BÜRGERMEISTERIN I. V.



INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IST AM 22.06.07... GEM. § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN MIT DEM HINWEIS, DASS DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEI DER STADTVERWALTUNG VON JEDERMANN EINGEGEHEN WERDEN KANN.

MIT DIESER BEKANNTMACHUNG TRITTT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

BERGHEIM, DEN 22.06.07...

Ute Anton
BÜRGERMEISTERIN I. V.

