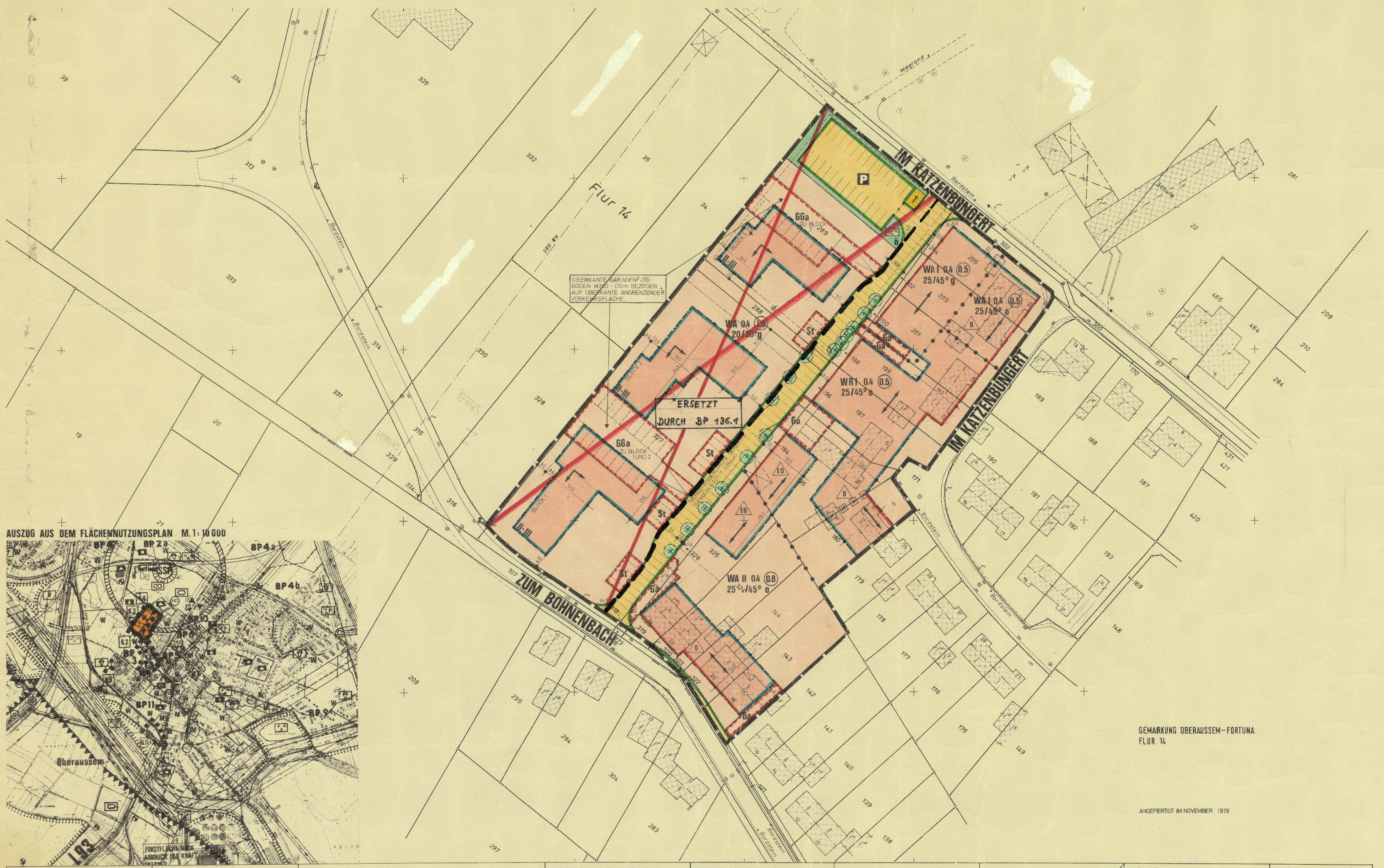
STADT BERGHEIM M. 1:500
BEBAUUNGSPLAN NR. 136
OBERAUSSEM – KATZENBUNGERT –

1. AUSFERTIGUNG



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1:10 000

GEMARKUNG OBERAUSSEM-FORTUNA
FLUR 14

ANGEFERTIGT IM NOVEMBER 1979

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt.

1.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten die außerhalb der unter 1.1.1 genannten Grundstücksteile.

1.1.3 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsfläche und der/den Gebäudeaußenkante/n bzw. der verlängerten Gebäudeaußenkante bis zur seitlichen Nachbarschaftsgrenze.

1.1.4 Hausgärten

Als Hausgärten gelten die Flächen außerhalb der unter 1.1.1 und 1.1.3 genannten Grundstücksteile.

1.1.5 Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzten Flächen für Garagen zulässig sind.
Die festgesetzte Stellung der Garagen mit ihren Einfahrten ist verbindlich. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall bei offenbar nicht beabsichtigten Härten und bei Nachbarübereinstimmung ausnahmsweise zulässig.
Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.1.6 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 1, BauNVO wird für den Bereich der Vorgärten (1.1.3) festgesetzt, daß Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (außer den unter 1.2.11 genannten) nur zulässig sind, soweit sie Bestandteil der festgesetzten baulichen Anlagen sind.

1.1.7 Herstellung der Straßenbaukörper

Die zur Herstellung der Straßenbaukörper notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind gemäß § 9 (26) BBauG auf Privateigentum zulässig.

1.1.8 Oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (außer Straßenleuchten) sind in Strasseneinmündungsbereichen mit mindestens 5,0 m Abstand vom jeweiligen Fahrbahnrand anzuordnen.

1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die maximale Höhe der fertigen Oberkanten der Erdgeschoßfußbodenhöhen ergibt sich aus einer zulässigen Steigung von 3 % – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Wohngebäude (Bezugspunkt ist die der Verkehrsfläche zugewandte Gebäudekante) zuzüglich einer maximalen Stufenhöhe von 0,30 m. Die nicht bebauten Flächen sind mindestens auf Verkehrsflächenhöhe anzuschütten.

1.2.2 Garagen

1.2.2.1 Garagenfußbodenhöhe

Die maximale Höhe der fertigen Oberkanten der Garagenfußbodenhöhen ergibt sich aus einer zulässigen Steigung von 2 % – gemessen von der Strassenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Garagen (Bezugspunkt ist die der Verkehrsfläche zugewandte Garagenaußenkante).

1.2.2.2 Garagenhöhe

Es ist eine maximale Garagenhöhe von 3,00 m zulässig.

Die Höhe wird gemessen an der, der Garageneinfahrt vorgelagerten Straßen= begrenzungslinie.

1.2.3 Dachneigungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind für die außerhalb der Baukörper zulässigen Garagen nicht verbindlich. Für Garagen außerhalb der Baukörper sind nur Flachdächer 0/5° zulässig.
Die festgesetzte Dachneigung im Bebauungsplan kann ausnahmsweise bis 2 Altgrad bei entsprechender Begründung über- oder unterschritten werden.

1.2.4 Dachformen

Walmdächer sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.5 Dachgauben

Dachgauben sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.6 Drempel

Drempel sind bis max. 30 cm Höhe zulässig (Oberkante Geschoßdecke bis Unterkante Fußpfette). Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.7 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dachflächen sind folgende Eindeckungsmaterialien zulässig:

- Dachziegel in den Farben braun, anthrazit und schwarz
- Naturschiefer
- Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz

Ausnahmsweise sind zulässig:

- andere kleinformatige Eindeckungsmaterialien in den Farben anthrazit und schwarz
- Solarzellen
- Dachflächenfenster.

1.2.8 Außenwandmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen sind Bitumenmaterial als Scheinschichtmauerwerk und transparente [illegible]platten nicht zulässig.

1.2.9 Einfriedigungen

1.2.9.1 Einfriedigungen der Vorgärten (Vorgärten 1.1.3)

Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig.
Als Abgrenzung zur Verkehrsfläche hin und der Vorgärten untereinander sind nur zulässig:

- lebende Hecken bis 0,75 m Höhe
- Rasenkantensteine bis 0,10 m Höhe

über angrenzender Verkehrsfläche.

1.2.9.2 Einfriedigungen der Hausgärten

Als Einfriedigungen der Hausgärten (1.1.4) sind nur zulässig:

- Holz bis max. 1,00 m Höhe
- Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe
- Sockelmauern bis max. 0,15 m Höhe.

~~1.2.10 Gestaltung der Vorgärten~~

~~Vorgärten (1.1.3) mit Ausnahme der Garagenzufahrten, der Hauszugänge und den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzflächen sind mit Rasen einzusäen und mit vereinzelten Baum- oder Strauchgruppen zu bepflanzen. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.~~

1.2.11 Bewegliche Abfallbehälter

Mülltonnenschränke (für Tonnengrößen nach gültiger Satzung) sind in der erforderlichen Anzahl an der Hausaußenfront oder im Garagenbereich unterzubringen. Mülltonnen mit mehr als 1,0 cbm Inhalt können in entsprechenden Boxen im Straßenbegrenzungsbereich angeordnet werden, wenn ihre Nutzung nicht störend und eine ansprechende Abschirmung gegen allgemeine Sicht erfolgt.

Hinweis: Vorgärten sollen mit Rasen eingesät und mit vereinzelten Baum oder/und Strauchgruppen bepflanzt werden.

PLANUNTERLAGEN

~~DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST -Z.T.- EINE ABZEICHNUNG-VERGRÖSSERUNG-DER KATASTERFLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE IM MASSTAB~~
DURCH
~~URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL - NEUVERMESSUNG~~
DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN
(Z.B. GEBÄUDE)
DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE ~~-Z.T.-~~ NEU KARTIERT
NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II) -
~~NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG -UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG) - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PKT. ANW.~~
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND

Dipl.-Ing. Elbert Öff. best. Vermessungsingenieur
Köln, den 25. Juni 1979
Öff. b. Verm. Ing.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

Dipl.-Ing. Elbert Öff. best. Vermessungsingenieur
Köln, den 15. Okt. 1980
Öff. b. Verm. Ing.

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

Dipl.-Ing. Elbert Öff. best. Vermessungsingenieur
Köln, den 25. Juni 1979
Öff. b. Verm. Ing.

NACHDRUCK UND VERVIELFÄLTIGUNG JEDER ART AUCH EINZELNER TEILE, SOWIE DIE ANFERTIGUNG VON VERGRÖSSER- OD. VERKLEINERUNGEN SIND VERBOTEN UND WERDEN AUF GRUND DES URHEBERRECHTSGESETZES GERICHTLICH VERFOLGT

PLANUNTERLAGEN

12	WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER		OBERFLURHYDRANT
	WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER		UNTERFLURHYDRANT
	WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE	⊕	EINSTEIGESCHACHT
	DURCHFAHRT		STRASSENBELEUCHTU.
	ARKADE		BORDSTEIN
	MAUER		STRASSENSINKKASTEN
	TOPOGR. NACHGETRAGENE GEBÄUDE		WARNTAFEL
•77.56	HÖHENLAGE Ü. N.N.		OMNIBUS-HALTESTELLE
○	GESCHOSSZAHL	○	GESCHOSSZAHL U. ZURÜCKGESETZT. GESCHO.
S	SATTELDACH	FL	FLACHDACH
W	WALMDACH	KW	KRÜPPELWALM
P	PULTDACH	30/45°	DACHNEIGUNG

GRENZANGABEN
- LANDESGRENZE
- REG. BEZ. GRENZE
- KREISGRENZE
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE

WEITERE SIGNATUREN GEMÄSS DIN 3020 UND KATASTERVORSCHRIFTEN

INHALT PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

INHALT: GEMÄSS § 9 (1) NR. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. UND § 9 (2), (4), BBauG. VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ DER VEREINFACHUNGSNOVELLE V. 3.12.1976 (BGBL. I S. 3281) UND DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN U. ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 6.7.1979 (BGBL. I S. 949) SOWIE DEM § 103 DER BAUONW I.D.F. VOM 27.1.1970 (GVNW S. 96) GEÄNDERT AM 27.3.1979 (GVNW S. 122)
BAUNVO VOM 15.9.1977 (BGBL. I S. 1763)
DARSTELLUNG GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBL. I S. 21)
ZU DIESEM PLAN GEHÖREN ALS BESTANDTEILE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN. EINE BEGRÜNDUNG IST BEIGEFÜGT.

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN, DEN 13.10.80

STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Linzer Str. 31 Telefon: 0221/41 10 11 + 41 10 12
Heinz Zimmermann
PROF. DIPL.-ING. STADTPLANER SRL. ARCHITEKT BDA

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM OFFENLEGUNGSEXEMPLAR UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN
DEN

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2(1) U. (2) DES BBAUG. VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER Stadt Bergheim VOM 28.1.80 AUFGESTELLT WORDEN
Bergheim, DEN 27.7.81
G. Paulheim
BÜRGERMEISTER RATSHERR

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 2a (2) BBAUG WURDE ERMÖGLICHT DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG AM UND ANHÖRUNG VOM
DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 2a (6) BBAUG IN DER ZEIT VOM 22.12.80 BIS 22.1.81 OFFENGELEGEN
Bergheim, DEN 27.7.81
STADT/~~GEMEINDE~~DIREKTOR

ÄNDERUNGEN AUF GRUND VON ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 2a (6) BBAUG. STATTGEGEBEN DURCH RATSBESCHLÜSSE VOM
ÄNDERUNGEN
DEN
BÜRGERMEISTER RATSHERR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) VOM RAT DER STADT AM 23.3.81 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN
Bergheim, DEN 27.7.81
G. Paulheim
BÜRGERMEISTER RATSHERR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) MIT VERFÜGUNG VOM 21. Dez 1981 GENEHMIGT WORDEN
Köln, DEN 21.12.81
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
I. A.

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN, SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 DES BBAUG VOM 18.8.1976 16. März 1982 IST AM ERFOLGT
Bergheim DEN 16. April 1982
G. Paulheim
~~BÜRGERM. STADT/GEMEINDEDIR.~~ Bürgermeister

STADT BERGHEIM ERFTKREIS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBAUG

WS	~~KLEINSIEDLUNGSGEBIET~~	MK	~~KERNGEBIET~~
WR	REINES WOHNGEBIET	GE	~~GEWERBEGEBIET~~
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	GI	~~INDUSTRIEGEBIET~~
WB	~~BESONDERES WOHNGEBIET~~	SW	~~WOCHENENDHAUSGEBIET~~
MI	~~MISCHGEBIET~~	SO	~~SONDERGEBIET~~
MD	~~DORFGEBIET~~		

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FL.
GEM. BBauG § 9 (1) 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BBAUG

- III ZAHL DER VOLLGESCH. ALS HÖCHSTGRENZE
- ~~ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND~~
- ~~ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND UND 1 ZURÜCKGESETZTES STAFFELGESCHOSS~~
- II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTGRENZE UND HÖCHSTGRENZE
- 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0.7) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ~~3.0 BAUMASSENZAHL~~

VERKEHRSFLÄCHEN UND IHRE HÖHENLAGE § 9 (1) 11. § 9 (2) BBAUG

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- ~~VERKEHRSGRÜN~~
- ~~DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG~~
- RAMPE ~~FUSSGÄNGERTUNNEL~~
- ~~FUSSGÄNGERSTEG~~ ~~FUSSGÄNGERZONE~~

VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN § 9 (1) 13. BBAUG

- W FERNWASSERLEITUNG
- A HAUPTABWASSERLEITUNG
- KV HOCH- U. MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG
- E ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN
- G GASLEITUNG
- ÖL FERNÖLLEITUNG
- FH FERNWÄRMELEITUNG
- F FERNMELDELEITUNG

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15. 25a. UND 25b. BBAUG

- ö ÖFFENTLICH
- PARKANLAGE
- ~~ZELTPLATZ~~
- ~~BADEPLATZ~~
- ~~FRIEDHOF~~
- ~~DAUERKLEINGÄRTEN~~
- ~~SPORTPLATZ~~
- ~~SPIELPLATZ~~
- ~~BOLZPLATZ~~
- BÄUME ZU ERHALTEN
- BÄUME ZU PFLANZEN
- ~~FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN~~

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

- STREICHUNG
- ERGÄNZUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BBAUG

- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHL. BAUWEISE
- ED EINZEL- DOPPELHAUS
- D DOPPELHAUS
- ~~HGR HAUSGRUPPE REIHENHÄUSER (S. TEXT)~~
- ~~HGG HAUSGRUPPE GARTENHOFHÄUSER~~
- ~~HGK HAUSGRUPPE KETTENHÄUSER (S. TEXT)~~
- BAULINIE
- BAUGRENZE

FESTSETZUNGEN NACH § 103 BAU ONW

- 30/45° DACHNEIGUNG
- ~~0,30 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, HÖHE O.K.F. ERDGESCHOSS ÜBER GEPL. STRASSENNIVEAU IM BEREICH STRASSENACHSE~~
- ~~3,50 TRAUFHÖHE: OK. SPARREN ÜBER OKF. ERDGESCHOSS~~
- FIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNG.
- ~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG~~

FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5. BBAUG

VERWALTUNGSGEBÄUDE	KIRCHE
SCHULE	HALLENBAD
KRANKENHAUS	KINDERGARTEN
THEATER	SCHUTZRAUM
JUGENDH. HERBERGE	FEUERWEHR
POST	EHRENMAL
ALTENHEIM	MUSEUM

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FL.
GEM. BBauG § 9 (1) 2

SANIERUNGSGEBIET St Bau FG

- SAN SANIERUNGSGEBIET
- BEI DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

VERSORGUNGS- U. VERWERTUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12.14. BBAUG

~~ELEKTR.-WERK~~	~~FERNHEIZWERK~~
~~GASWERK~~	~~WASSERWERK~~
~~WASSERBEHÄLTER~~	~~UMSPANNWERK~~
~~UMFORMERSTATION~~	~~BRUNNEN~~
~~PUMPWERK~~	~~KLÄRANLAGE~~
~~MÜLLBES. ANLAGE~~	TRAFOSTATION
~~LAGERPLATZ FÜR FESTE ABFALLSTOFFE~~	
~~RÜCKHALTEBECKEN~~	

FESTSETZUNGEN NACH § 103 BAU ONW SIND ALS SATZUNG GEMÄSS § 103 ABS. 1 BAUONW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.1.1970 (GVNW. S. 96) GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1979 (GVNW. S. 122) MIT VERFÜGUNG VOM .... GENEHMIGT WORDEN.

DEN
DER OBERKREISDIREKTOR

SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN § 9 (1) 4.9.10.21.22.24. (7) BBAUG.

- St STELLPLÄTZE
- GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- Ga GARAGEN U. DEREN EINFAHRT
- ~~TGa TIEFGARAGEN~~
- ~~HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK~~
- ~~MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN~~
- ~~VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE~~
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

HINWEIS

DER BEGINN VON BAUARBEITEN IN NÄHE DER 380KV-LEITUNG SIND DER RWE-HAUPTSCHALTLEITUNG BRAUWEILER VON-WERTH-STRASSE 274 5024 PULHEIM TEL. 02234/8031 MITZUTEILEN

SONSTIGE FLÄCHEN § 9 (1) 17. 18. BBAUG

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN	FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR ERWERBSGÄRTNEREIEN	FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (5) (6) BBAUG. U.S.

SCHUTZZONEN	NATURSCHUTZGEBIET
WASSERSCHUTZGEBIET	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
QUELLSCHUTZGEBIET	FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
DENKMALWERTE ANLAGE	
ERS. U. ERG. ERSATZ- UND ERGÄNZUNGSGEBIET	

WASSERFLÄCHEN § 5 (1) 16 BBAUG

- WASSERFLÄCHEN HÄFEN