STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 136.1 / 0A

IM KATZENBUNGERT

M. 1:500

1. AUSFERTIGUNG

0 10 20 30

PLANZEICHEN

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

WA | WA (1 = überbaubar, 2 = nicht überbaubar) — Allgemeines Wohngebiet

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

- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- TH max — Höchstgrenze der Traufhöhe in m
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

- Baugrenze — o offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

ö= öffentlich

- Grünflächen
- Parkanlage

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafostation

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
  GSt = Gemeinschaftsstellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des Plangebietes
- Vorgeschlagene Baumpflanzungen / Vorgeschlagene Gebäudestellung

* **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(hinweislich aus dem Gestaltungsplan vom 10.02.1994 übernommen)

z.B. 30°-45° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, EMPFEHLUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die innerhalb von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.
Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzung der mit Signatur festgesetzten Flächen sind je angefangene 5 m² mit einem Gehölz entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Davon ist je angefangene 200 m² Fläche ein Baum 1. Ordnung und je angefangene 100 m² Fläche ein Baum 2. Ordnung zu verwenden.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke
20 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste je angefangene 5 m² mit einer Pflanze zu begrünen.

3.3 Begrünung der Stellplätze
Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über dem im Plan dargestellten Bezugspunkt) auf der Stellplatzfläche zu pflanzen.

4. Artenliste
Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes ist ein Stieleichen-Hainbuchenwald.
Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde		

Sträucher	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball

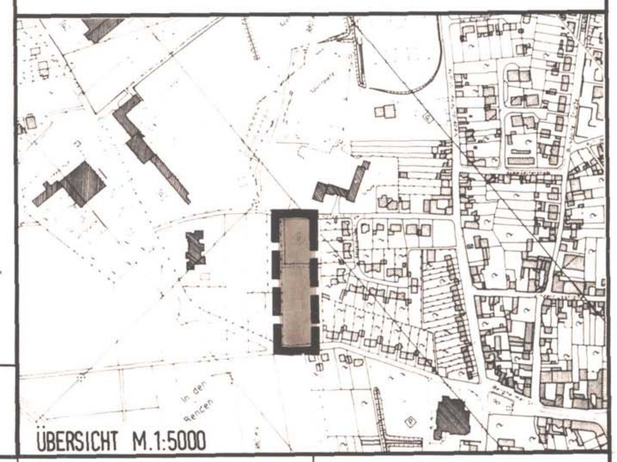
Die potentielle, natürliche Vegetation kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

5. Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs.2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximalen Traufhöhe über der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels nicht überschreiten:

- bei II -geschossigen Gebäuden bis 6,30 m.
- bei III -geschossigen Gebäuden bis 7,30 m.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

B. EMPFEHLUNGEN
Es wird empfohlen, die Dachflächenwässer auf den Grundstücken zu versickern, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung.



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 22.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau ONW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S.419, ber. S.532), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S.419)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
5. Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo Bau Erl G) vom 17.05.1990 (BGBl. I S.926), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist

BERGHEIM, den 18.10. 1994
~~Öffentl. bestv.~~ Verm. Ing.

Für den Entwurf
PAFFRATH-BAUREIS STADTPLANUNG
SCHNEIDER
Köln, den 10.02.1994

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) durch Beschluß des Rates der Stadt / ~~Gemeinde~~ vom 18.10.93 aufgestellt worden.

BERGHEIM, den 22.04. 1994
I.V. STADTDIREKTOR ~~Bürgermeister / Ratsmitglied~~

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 18.10.93 wurde gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl. I S 2253) am 04.11.93 ortsüblich bekannt gemacht.

BERGHEIM, den 22.04. 1994
I.V. Stadt - ~~Gemeinde~~direktor

u. 05.11.93
Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.11.93 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S 2253) vom 15.11.93 - 22.12.93

BERGHEIM, den 22.04. 1994
I.V. Stadt - ~~Gemeinde~~direktor

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 07.03.94 in der Zeit vom 25.04.94 bis 01.06.94 öffentlich ausgelegt worden.
Die Offenlegung wurde am 13.04.94 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.94 von der Auslegung benachrichtigt.

BERGHEIM, den 20.10. 1994
I.V. Stadt - ~~Gemeinde~~direktor

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlußfassung des Rates vom

den 19
Bürgermeister / Ratsmitglied

Eine erneute Offenlage gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis

den 19
Stadt - / ~~Gemeinde~~direktor

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 13 August 1984 (GV NW S.475) am 29.08.94 als Satzung beschlossen

BERGHEIM, den 20.10. 1994
I.V. STADTDIREKTOR ~~Bürgermeister / Ratsmitglied~~

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 9.11.94 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 23.01.95
AZ.: 35.2.12-3001-106/94

Köln, den 23.01.1995
BEZIRKSREGIERUNG KÖLN
~~Der Regierungspräsident~~
Im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB ist gemäß § 12 BauGB in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) am 01.03.95 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Damit ist dieser Bebauungsplan am 01.03.95 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

BERGHEIM, DEN 02.03.95
I.V. Stadtdirektor Bürgermeister