STADT BERGHEIM M.1:500 BEBAUUNGSPLAN NR. 12



MASS DER BAULHCHEN NUTZUNG VIKEHRSFLACHEN UND IHRE HOHENLAGE VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN GRÜNFLACHEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG ANDERUNG NACH INHALT PLANUNGS - UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN \$ 9 (1)1 BBAUG PLANUNTERLAGEN 9 (1) 13. BBAUG. § 9(1) 15. 25a. UND 25b. BBAUG. OFFENLEGUNG - - -DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST -ZT - EINE AD-ALSHOOFTGRENZE 0.4 GRINDFLACHENZAHL STRASSENVERKEHRSFLACHE STEICHUNG FERNMASSERLEITUNG WOHNGEBALDE MIT HAUSNUMMER INHALT GEMASS & 9(1) NR. 1.2 3.45-6.78-9.10 ENTWIRF UND BEARBEITUNG OBERFLURHYDRANT PARKANLAGE ZEICHNUNG - VERGRÖSSERUNG - DER KATASTERFLURKARTE ZAHLDER VOLLGESCH (07) GESCHOLSFLACHDIZAHL POFFENTLICHE PARKFLACHZ 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN GEGE GENEROE WHWR REINES-A HAUPTABWASSERLEITUNG UNTERFLURHYDRANT UND \$ 9 (2)(4) BBau G. VOM 18.8 1976 KOLN DEN 13.10.80 8 ZELTPLATZ SPORTPLATZ ERGANZUNG IM MASSTAB IM JAHRE STRASSENBEGRENZUNGSLINE BEGRENZUNGSLINE BEGRENZUNGSLINE BGBL. I S. 2258) GEÄNDERT DURCH DAS GE-GIGH ADJETRIE KV HOCH-UMITTELSPANNINGFREILEITUNG WA WA - ALL GE VE INES SPELPLATZ SETZ DER VEREINFACHUNGSNOVELLE V. 3121976 (BGBL I S. 3281) UND DURCH DAS GESETZ ZUR BADEPLATE WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBAUDE URALFNAME - VERENFACHTE - TELL - NEUVERMESSLING STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN DIE PLANGRUNDLAGE ENTHALT ASSERDEM DIE ERGEB VERKENRSGRUN FRIEDHOF SCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN U. E ELEKTRIZITAT SLEITUNGEN BOLPLATZ NISSE VON ERGANZUNGSVERMESSUNGEN EICHTERUNG VON INVESTITIONEN IM AURECHT VOM 6.7. 1979 (BGBL. I.S. 94 Linzer Str. 31 Telefon: 8221/4110 11 + 41 10 12 HOCHSTGRENZE JAD leurs frumemann minimuschaer TOURCHGANG DURCH FAHRT, UITERFUHRLING BALME ZU ER-MATEN (EBGEBAUDE) GASLETTUNG DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE -Z.T.-BORDSTEIN TRAMPE FLEST FUSSANGERTUNNE 1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE GEM BBOUG
2 NICHT UBERBAUBARE FL. 5 9(1)2 PERNOLLEITUNG BAUME ZU PFLANZEN NEU KARTIERT BAUNYO VOM 15.9.1977(BGBLI S. 1763) NACH ENWANDFREIEN FORTF VERMESSUNGEN (NR 55 FA II)-TTTO MAUER FERNWARMELEITUNG FUSSGANGERSTEG TUSSGANSERZONE UM 19.1.1965(BGBL.I, S. 21)

J DIESEM PLAN GEHÖREN ALS BESTANDTEILE DIESER PLAN STIMMT MIT DEM OFFENLEGUNGSEDE NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERMEN-FERNMEL DELEITUNG TOPOGR NACHGETRA-GENE GEBAUDE -UND STI AUCHERN UND FÜR EINDUNGEN FÜR I WARNTAFE DUNG VON FORTF. VERMESSLINGEN AVEREINFACHTE NEUVER -PLAR UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN FLACHEN ODER BAUGRUNDSTUCKE FUR DEN VETSCRGUNGS - U VERWERTUNGSFLACHEN SONSTIGE DARSTELLUNGEN II FEST SETZUNGEN SONSTIGE FLACHEN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, EINE BEGRÜN -- DUNG IST BEIGEFUGT. BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN MESSUNG! - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST 977.56 HOHENLAGE UNN UND VERM PKT ANW 69(1)4.910212224 (7)BBAUG 69(1) 2 BBAUG 99 (1) 17.18. GBAUG DIE DARSTELLLING ENTSPRICHT DEM GEGENWARTIGEN GESCHOSSZAHL U1 Z RUCKGESETZT GESCH ŒSCHOSSZAHL VERWALTUNGSGEBALDE AT KIRCHE 18.8.1976

OURCH BESCHLISS

ERM SCALUP BBAN

OURCH BESCHLISS

OURCH BESCHLISS

OURCH BESCHLISS

OURCH BENEVILLE

OURCH BESCHLISS

OURCH BBAN

OURC STELPLATZE GEN STELLPLATZE DIESER PLAN IST GEMASS \$2(1) U

2) DES BEAUG VOM 18.8.1976

(BGH 15.2256) DURCH BESCHLUSS ERWOGLICHT DURCH ÖFFENT
GEMASS \$22.20 BBAUG WURDE AREGUNGEN UND BEDEINEN

AREGUNGEN UND BEDEINEN

GEMASS \$2.2 (6) BBAUG STATT-XTENE BAUWEISE g GESCHL. BALWEISE FLACHEN HUR AUFSCHUTTUNGEN PLACHEN FUR DIE FL FLACHDACH S SATTELDACH FLACHEN FIR ABGRABUNEN ENZEL-COPPELHALS A HALIGRAPHE GESETEN DURCH RATSBESONLESE HOLE FUR BESON(CREM KW KRUFFELWALM WALMDACH W E] HAUSGRUPTE PEHEN () HAUSGRUPTE CANTEL - WETZUNGSZWECK FLÄCHEN PÜR
ERWEBBSGÄTTNEREIEN UND FORSTWIRTSCHAFT P PULTDACH 30/45º DACHNEIGUNG HAUSER (STEXT) MITGEN FAIR LAD LETTUNGSRECHTEN William **E** 5 ON HALEGARE ATTEN BALLINE CHUNDER BEBAULNE FREIZUHALTENDE KENNZEICHNUNGEN U NACHRICHTLICHE ÜBER-NAHMEN § 9(5) (6) BBAUG. U.S. --- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE ES WIRD BESCHEINIGT DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULCHEN PLANDING GEDMETRISCH EINDELTIG BAUGRENZE DEN -MULBES ANLAGE- TRAFOSTATION Barghaim, DEN GRENZANGABEN LAGERPLATE FURTESTE ABFALLSTOFFE MUSEUM GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES BURGERMEISTER RATSHERR STADTICE MEETINE DIRECTOR BURGERMESTER RATSHERR IM IM LANDESGRENZE GEVIT GARAGENANORDNUNG IM UNTERGESCHOSS WASSERSCHUT THE DECEMPTS OF THE NICHT UBERBAUS ARE FL. 59 CESTO E AN ST CEMASS & 10 DESER PLAN 15T GEMASS & 11 DE BEKANNTMACHUNG DER CE REG BEZ GRENZE SCHUTZFLACHE GEBIE T THE THE SEN 2 BBUG VOM 18.8 1976 DES BBAUG VOM 18.8 1976 SIN(ALS SAIZUNG GEMASS \$ 103 ABS.1 BAUONW
N ER FASSUNG DER BEKANN MACHUNG VOM 27.1 197
OF W S.961 GEANDERT DURCH GESETZ VOM 27.3 1979
(GVW S.122 IMIT VERFUGUNG VOM
MGT WORDEN. GENTS 2210 PAN RAT DER (BGBLIS, 2256) MIT VERFUGUNG PRASIDENTEN, SOME OFF UND BI.EG. BAULINIE EROGESCHOSS --- KREISGRENZE SAM 23.3.81 SENEHMIGT WORDEN STATE OF AUGUSTUS BBAUG VOM 18 8 976 POWER SEBIET BHANNAGEN 8. 28. BAUGRENZE EROGESCHOGS DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN GEMEINDEGRENZE KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN 8.1.96. BAUGRENZE AB LUBEROSE DENKMALIVERTE-H -LICHTE HOHE MIN 3 50m GEMARKUNGSGRENZE XXXX ERFTAUE- BEREICH O O O SANIERUNGSGEDIET FLACHE BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE MASSNAHMEN INSBESONDERE IM GRÜNDUNGSBEREICH ERFORDERLICH SIND RICHTUNGSVERKEHR IVORSCHLA Theim DEN 18. DEL 188 FIRSTRICHTUNG FLURGRENZE Barghaim Adul 17.7.81 Kel DEN 29.9.8 THE TEXTLICHE PESTSETZUNGEN DER DEEKI RESTREKTOR ZELNER TELLE SOME DE ANFERTIGUNG VON VERGRÖSSER - CL BASERM THE THE PARTY OF THE PAR WEITERE SIGNATUREN GEMASS DIN 3020 UND WERKLEINERLINGEN SIND VERBOTEN UND WERDEN AUF GRUND KATASTERVORSCHRIFTEN DES UNHEBERSCHUTZGESETZES GERICHTLICH VERFOLGT

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 1.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

1.1.1 genannten Grundstücksteile.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt. 1.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten die außerhalb der unter

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahr-

baren 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 ge-

nannten Grundstücksteile. 1.1.5 Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gem. § 9 a BBauG Auf der Grundlage des § 9 a BBauG wird festgesetzt, daß die bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet - ausgenommen hiervon sind bereits bebaute Grundstücke

und Grundstücke, für die eine bauliche Nutzung bauaufsichtlich genehmigt ist erst zulässig ist, wenn mit der Entlastung der Kläranlage "Thorr" durch die Kläranlage "Mittlere Erft" begonnen worden ist.

1.1.6 MD-Dorfgebiete 1.1.6.1 Intensivviehhaltung

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich enthaltenen MD-Dorfgebiete ist eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Intensivviehhaltung unzulässig, wobei sich der Begriff "ortsüblich" auf den Stadtteil Ahe

1.1.6.2 MD * - Dorfgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in den mit * gekennzeichneten MD-Dorfgebieten von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

Nr. 3 BauNVO sonstige Wohngebäude Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 6 BauNVO Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen Nr. 7 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 8 BauNVO Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.1.6.3 MD ** -Dorfgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in den mit ** gekennzeichneten MD-Dorfgebieten von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die Nr. 3 BauNVO sonstige Wohngebäude

Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 8 BauNVO Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

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.

1.1.8 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 baulichen Anlagen sind. 1.1.9 Herstellung der Straßenbaukörper

Die zur Herstellung der Straßenbaukörper notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind gemäß § 9 (26) BBauG auf Privateigentum zulässig. 1.1.10 Oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (außer Straßenleuchten) sind in Straßeneinmundungsbereichen mit mindestens 5,0m Abstand vom jeweiligen

Fahrbahnrand anzuordnen. 1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 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. vorgelagerten Straßenbegrenzungstinie.

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.

Drempel sind bis maximal 30 cm Höhe zulässig (Oberkante Geschoßdecke bis Unterkante Fußpfette). Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig. 1.2.7 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dachflächen sind folgende Einderkungsmaterialien zulässig: - Dachziegel in den Farben braun, anthrazit und schwarz - Naturs chiefer

- 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 Wellplatten 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 und den Hauszugängen

sind mit Rasen einzusäen und mit vereinzelten Baum- oder Strauchgruppen zu be-

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 cbm Inhalt können in entsprechenden Boxen im Straßenbegrenzungsbereich angeordnet werden, wenn ihre Nutzung nicht störend und eine ansprechende Abschirmung gegen allgemeine Sicht erfolgt.

Vorgärten sollen mit Rasen eingesät und mit vereinzelten Baum oder/und Strauchgruppen bepflanzt weiden.

Bauvorhaben die innerhalb des gesetzlichen Überschwernmungsgebietes der Erft liegen, bedürfen der wasserwirtschaftlichen Genehmigung gem §§ 74,75 und 76 LWG durch die "Unterwasserbehörde"