# STADT BERGHEIM

# BEBAUUNGSPLAN NR. 160 / GN 1. ÄNDERUNG

## STADTTEIL GLESSEN

## I. AUSFERTIGUNG

M. 1 : 500

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet - GE:

Gemäß § 1 (4) Nr. 2 in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt gegliedert:

Zone 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - MURL - vom 21.03.1990 - (MSBL. NW Nr. 32 v. 08.05.1990) sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.
(s. Anlage zur Begründung)

Zone 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum o. g. Runderlaß sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.
(s. Anlage zur Begründung)

Zone 3

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum o. g. Runderlaß sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.
(s. Anlage zur Begründung)

Zone 1 - 3

Gemäß § 31 (1) BauGB sind auch ausnahmsweise Anlagen und Betriebe des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste möglich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Zone 2 und 3

Gemäß § 31 (1) BauGB darf ausnahmsweise der Abstand der in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten, der ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes resultiert, um ein Drittel ermäßigt werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein Allgemeines Wohngebiet handelt.

Zone 1 - 3

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn der Einzelhandelsbetrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftsweg des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufsstätigkeit ausübt.

**2. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO darf die Traufhöhe der im Gewerbegebiet - GE zu errichtenden baulichen Anlagen ein Maß von 7,20 m nicht überschreiten.
Der untere Bezugspunkt der Traufhöhe ist hierbei die Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von der verlängerten Außenkante der aufgehenden Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bzw. bei der Ausbildung einer Attika, die Oberkante der Attika. Die o. g. max. Traufhöhe gilt nicht für Schornsteine und untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) sowie für Krananlagen.

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

3.1 Gesamtbegrünung/Restbegrünung

Für die Bepflanzung der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind für eine lückenlose Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (1 Gehölz je 2 - 3 qm) folgende standortgerechte Gehölze wahlweise zu verwenden:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche und Winterlinde.
Sträucher: Haselnuß, Traubenkirsche, Weißdorn, Schlehe, Wildrose, Liguster, Himbeere, Brombeere, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball und Pfaffenhütchen.

Je angefangene 75 qm festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang - gemessen in 1 Meter Höhe - von mindestens 16 cm zu pflanzen.

Ausnahmsweise können im Bereich der Anpflanzungsflächen längs der Verkehrsflächen auf etwa 25 % dieser Flächen Sickermulden und Feuchtbiotope zugelassen werden. Ebenfalls können alternativ anstelle der o.g. Strauchbepflanzungen auf ca. 25 % der Anpflanzungsflächen heimische bodendecker und Stauden zugelassen werden, wenn zugleich mindestens 1 Baum der o.g. Liste - mind. 16 cm Stammumfang - je angefangene 60 qm verbleibende Anpflanzungsfläche gepflanzt wird.

Die notwendigen Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken sind von der Festsetzung für die Bepflanzung ausgenommen.

Gemäß § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (z.B. Lagerflächen, Werbeanlagen) und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen, Lampen, Rankgerüste sowie Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO (z. B. Trafokästen).

3.2 Innere Begrünung

Sofern mit den unter Ziffer 3.1 beschriebenen und im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" nicht mindestens ein Flächenanteil von 10 % des Baugrundstückes erreicht werden, so sind die fehlenden Flächenanteile an dieser 10 %-igen Mindestbegrünung des Grundstückes durch grenzbegleitende Anpflanzungsmaßnahmen auszugleichen.

Die Anforderungen und An der Bepflanzung entsprechen der Rejelung in Ziffer 3.1.

Ausnahmen zu Ziffer 3.2 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch besondere betriebsspezifische Situationen die Anpflanzungen im Grenzbereich nicht möglich sind oder als unbewältigbare Härte anzusehen sind. In diesem Fall ist die 10 %-ige Mindestbegrünung des Grundstückes an anderer(n) Stelle(n) des Grundstückes nachzuweisen.

3.3 Begrünung von Pkw-Stellplätzen

Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist zur gestalterischen Einbindung bzw. Gliederung dieser Stellplatzanlagen je angefangene 6 Stellplatzeinheiten mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang - gemessen in 1 Meter Höhe - von mindestens 16 cm zu pflanzen. Als Baumsorten sind wahlweise heimische Laubbäume gem. Ziff. 3.1 zu verwenden.

3.4 Fassadenbegrünung

Es wird festgesetzt, daß mindestens 25 % der Fassadenfläche der Gebäude je Baugrundstück mit folgenden Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind:
- Kletterhortensie
- Wilder Wein
- Efeu
- Blauregen (Cycline)
- Clematis.

Ausnahmsweise ist eine Reduzierung des 25 %-igen Begrünungsanteiles zulässig, wenn die betriebsspezifische Situation (z. B. Reifelagerungsflächen) dies nicht zuläßt und/oder die Durchführung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Bei Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung ist ein entsprechend flächenmäßiger Ausgleich durch Pflanzflächen gemäß Ziff. 3.1 und 3.2 oder durch Dachbegrünung vorzunehmen.

Sichtdreiecke/Sichtlinien

Innerhalb der Sichtdreiecke sowie für alle Flächen zwischen den Sichtlinien und den dazugehörigen Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß Anpflanzungen, Einfriedigungen sowie Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO hier nur bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen(n) zulässig sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bäume. Für die v. g. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise auch größere Höhe zugelassen werden, wenn die Wirksamkeit dieser Sichtflächen erhalten bleibt.

### B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III b.

### C. HINWEISE

Archäologische Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NW (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 der hiesigen Dienststelle unmittelbar zu melden sind.

## PLANGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem Amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festsetzung der Stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergheim den 6.10. 199 7

F. Hoppe, Ver... Ge...

öffentlich bestellter Vermessungs- Ing.

## INHALT

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der derzeit gültigen Fassung (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung NW vom 26.06.1984 in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

Investitionserleiterungs- und Wohnbaulandgesetz (InV- WoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bestandteil des Bebauungsplanes sind "Textliche Festsetzungen"

Diesem Bebauungsplan ist eine Begrundung beigefugt.

## VERFAHREN

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom Rat am 01.10.96 zur Aufstellung beschlossen worden.

Bergheim den 21.05.

i.V. Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am 23.10.96 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergheim den 21.05. 1997

i.V. Bürgermeister

Der Planentwurf hat im Rahmen der fruhzeitigen Burgerbeteiligung gemäß § 3 (1) vom 04.11.96 bis 22.11.96 ausgelegen. Einwendungen waren bis einschließlich 29.11.96 moglich.

Bergheim den 21.05. 1997

i.V. Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches aufgrund des ~~von~~ Beschlußes vom 21.04.97 in der Zeit vom 26.05.97 bis 27.06.97 offentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am 14.05.97 ortsublich bekannt gemacht. Die von offentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9.05.97 von der Auslegung benachrichtigt.

Bergheim den 30.09.

i.V. Bürgermeister

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

Bergheim den ..... 199

i.V. Bürgermeister

Eine Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der Öffentlichen Auslegung erfolgte
vom ..... bis .....

Bergheim den ..... 199

i.V. Bürgermeister

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

Bergheim den ..... 199

i.V. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am 08.09.97 als Satzung beschlossen worden.

Bergheim den 30.09.

i.V. Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 30.10.97 angezeigt.
Zu diesem Plan gehort die Verfugung vom 09.01.98 AZ.: 35.2.12.1-30 - 86/97

Köln den 09.01. 1998

Bezirksregierung Köln im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 des Baugesetzbuches am 19.02.98 ortlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am 18.02.98 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Bergheim den 19.020

i.V. BÜRGERMEISTER

**Stadt Bergheim**

Entwurf und Bearbeitung

Produktgruppe 6.3
Umwelt und Stadtplanung

BERGHEIM gezeichnet

## ERLÄUTERUNGEN DER PLANINHALTE

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 überbaubare Fläche, 2 nicht überbaubare Fläche; gem. § 9 (1) 2 BauGB

| 1 | 2 | | 1 | 2 | |
|---|---|---|---|---|---|
| WR | WR | ~~Reines Wohngebiet~~ | MI | MI | ~~Mischgebiet~~ |
| WA | WA | ~~Allgemeines Wohngebiet~~ | MK | MK | ~~Kerngebiet~~ |
| GE | GE | Gewerbegebiet | MD | MD | ~~Dorfgebiet~~ |

ZONE siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
~~II - III Zahl der Vollgeschoße als Mindest- und Höchstgrenze~~
~~II Zahl der Vollgeschoße zwingend~~
0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
1,4 Geschoßflächenzahl (GFZ)
~~Überhöhung der GRZ und GFZ~~

### ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Flächen zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern / ~~sonstige Bepflanzungen~~
Anpflanzung von Bäumen
~~Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen~~
~~Erhaltung von Bäumen~~

### VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie auch gegenuber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
~~V Verkehrsberuhigte Bereiche~~
~~F Fußgängerbereich / Fussweg~~
~~R Radweg~~
W Wirtschaftsweg
~~P öffentl. Parkfläche~~
~~V Verkehrsgrün~~

### UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Zuordnung für Stellplatze

ST Stellplätze
GST Gemeinschaftsstellplätze
GA Garagen
GGA Gemeinschaftsgaragen

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E Einzelhäuser
D Doppelhäuser
H Hausgruppe
ED Einzel- und Doppelhäuser
Baulinie
Baugrenze
~~o offene Bauweise~~
~~g geschlossene Bauweise~~

### VERSORGUNGS- VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN

T Trafostation
~~B Brunnen~~
~~P Pumpstation~~
~~K Kläranlage~~

### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

1 überbaubare, 2 nicht überbaubare; gem. § 9 (1) 2 BauGB

V offentl. Verwaltung
K Kirche
B Burgerzentrum
K Kindergarten
S Schule
A Altenzentrum

### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

20.0 20m Bauverbotszone gem. § 9 (6) BauGB
~~Wasserschutzzone~~
~~Hochwasserrueckhaltebecken~~
~~Überschwemmungsgebiet~~
~~Landschaftsschutzgebiet~~
~~Wasserfläche~~
~~Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen~~
~~Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen~~
XXXX Umgrenzung der Flächen gem. § 9 (6) BauGB
„Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### GRÜNFLÄCHEN

Ö ÖFFENTLICH
P PRIVAT

Bolzplatz
Friedhof
Spielplatz
Sportplatz
Dauerkleingärten
Parkanlage

### FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauONW

z.B. 35-45° Dachneigung
Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigungen

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

~~Aufschuttung gem. § 9 (1) 26 BauGB~~
~~Abgrabungen gem. § 9 (1) 26 BauGB~~
HOTEL ~~Flächen mit besonderem Nutzungszweck~~
~~Mit Geh- (G), Fahr (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen~~
Abgenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Durchgang, Durchfahrt, Unterführung
LH 3,50 m ~~Lichte Hohe mindestens 3,50 m~~
BZP ~~Bezugspunkt~~

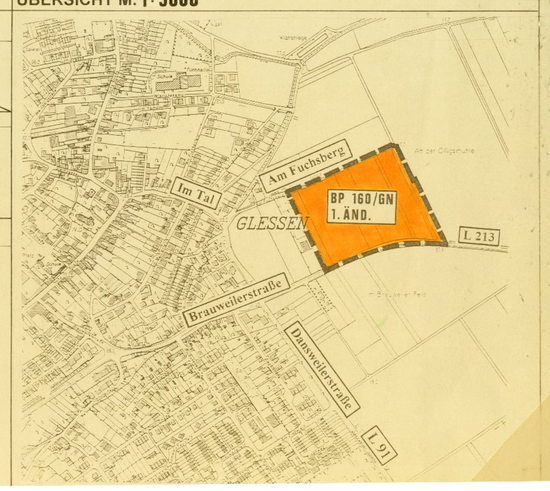
### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald

### HINWEISE

~~Vorgeschlagene Grundstücksgrenze~~
~~Verhandene Baumpflanzungen~~
Sichtdreiecke
Sichtlinie

### ÄNDERUNG NACH DER ÖFFENTLICEN AUSLEGUNG

XXXXX Streichung
Ergänzung

## ÜBERSICHT M. 1 : 5000