

STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 202/BM

AN DER FELDSTRASSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt durch: RaumPlan Aachen
Architektur Stadt und Umweltplanung
Uwe Schnuis Uli Wildschütz
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen

Datum: 06.12.2001

INHALT:

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen
 - 2.2 Zulässige Grundfläche
3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
4. Nebenanlagen
5. Stellplätze und Garagen
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 7.1 Baumpflanzungen
 - 7.2 Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern
 - 7.3 Baugrundstücke WA 2-4

B Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Bodenqualität

C Hinweise

1. Grundwasserabsenkung
2. Bodendenkmäler

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den WA 1 und 5 durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und in den WA 2-4 durch die zwingende Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Höhe der Traufe bestimmt. Bezugshöhe ist die Höhe des angegebenen Bezugspunktes im Schnittpunkt der Erschließungsstraßen. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe von 6,50 m darf nicht überschritten werden.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ist innerhalb der WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird im WA 2 auf 4-8 Wohneinheiten entsprechend Planeinschrieb, in dem WA 3 und 4 auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich zwischen geplanter Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

Insgesamt darf die Summe der Nebenanlagen pro Baugrundstück die Grundfläche von 10m² und einen umbauten Raum von 24m³ nicht überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den WA 1-3 sind Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den WA 4 und 5 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:

GFL₁ - Gehrecht zugunsten der Anlieger

GFL₂ - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

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

7.1 Baumpflanzungen

Auf den festgesetzten Standorten, innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb der WA 2-4 sind insgesamt 8 Bäume der Pflanzliste von mindestens 14 / 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, 3x verpflanzt, zu pflanzen und langfristig zu pflegen. Baumpflanzungen gemäß Festsetzung A 7.3.3 sind nicht anrechenbar.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 3 m² mindestens ein naturnahes Gehölz der Pflanzliste, Mindesthöhe 1 m, 2x verpflanzt, anzupflanzen und langfristig zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Zuwegung in der Breite von 3 m von der Festsetzung ausgenommen.

7.3 Baugrundstücke WA 2 - 4

Mindestens 20% der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind als strukturreicher Garten zu gestalten. Folgende Maßnahmen werden dazu angerechnet:

1. Naturnahe Gehölzbepflanzung

Naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern und Heistern, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 1 m, mit mindestens einem Gehölz pro 3 m² gemäß Pflanzliste. Anpflanzungen gemäß Festsetzung A 7.2 sind anrechenbar.

2. Schnitthecken

Schnitthecken mit mindestens 4 Gehölzen pro lfdm. aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste.

3. Einzelbäume

Heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 / 12 cm gemessen in 1 m Höhe als Hochstamm oder Stammbusch gemäß Pflanzliste. Baumpflanzungen gemäß Festsetzung A 7.1 sind nicht anrechenbar.

B Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Bodenqualität (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet enthält humoses Bodenmaterial. Hier sind entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrundes‘ und der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

C Hinweise

1. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1992) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist mit dem Amt abzustimmen.

3. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden in einer eigenständigen Satzung gemäß § 86 BauO NW getroffen.

Pflanzliste

<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Salweide

