

STADT BERGHEIM

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „AM KNÜCHELSDAMM“

3. ÄNDERUNG – TEXTERGÄNZUNG –

in Form einer vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist nur die nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung
- Wohngebäude zulässig.
- Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2 Ausnahmen

Ausnahmen gelten für die im Festsetzungsplan mit dem Buchstaben „A“ und „B“ gekennzeichneten Gebäude.
Für beide Gebäude ist die in § 13 BauNVO aufgeführte Nutzung durch freie Berufe zulässig.

- 1.2.1 Für das im Festsetzungsplan mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnete Gebäude sind zulässig die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Und die in § 4 (3) BauNVO aufgeführte Nutzung
- Anlagen für die Verwaltung

Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

- 1.2.2 Für das im Festsetzungsplan mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnete Gebäude ist zulässig die in § 4 (2) Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung
- Wohngebäude
- Für das Erdgeschoss ist zusätzlich die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung
- Anlage für soziale Zwecke
- zulässig.

Alle anderen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

Im Erdgeschoss ist eine Keller- und /oder Garagennutzung nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und durch Angabe der Traufhöhe definiert.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Definitionen:

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des im VEP mit BZ gekennzeichneten Bezugspunktes. Maßgeblich ist die Höhe der Oberkante der Schachtabdeckung.
(§ 18 (1) BauNVO)

Unter Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt zu verstehen.

Die Traufhöhen werden entsprechend der Darstellung im Plan festgesetzt.

Für die Gebäude zwischen der Ertallee und der B 55 (mit Ausnahme des mit „A“ gekennzeichneten Gebäudes) wird festgesetzt:
Traufhöhe (TH) = 10,00 m für die Hauptbaukörper

- Für das mit „A“ gekennzeichnete Gebäude wird festgesetzt:
Traufhöhe (TH) = max. 11,00 m

Für die Gebäude zwischen der Ertallee und der Kleinen Erft (mit Ausnahme des mit „B“ gekennzeichneten Gebäudes) wird festgesetzt:
max. Traufhöhe (TH) = 8,50 m

- Für das mit „B“ gekennzeichnete Gebäude wird festgesetzt:
Traufhöhe (TH) = max. 10,0 m
- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFBH) = + 0,10 m über Straßenniveau der im Bereich der Hausfassade gemittelten Straßenhöhe im Endausbauzustand.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Gebäuden als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen nur zulässig ist mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 30 m.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
(§ 23 (1-3) BauNVO)

4.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zulässig sind.

Auf den unmittelbar an die Kleine Erft angrenzenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von max. 25 m³ zulässig.

Nicht zulässig sind Nebenanlagen auf einer 3,0 m tiefen Abstandsfläche parallel zur Kleinen Erft, gemessen ab Böschungsoberkante.

★ Die Lage der Böschungsoberkante der kleinen Erft wird in der Anlage 1 definiert.

4.3 Befestigte Flächen, wie Wege, Terrassen, Freisitze etc., sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder über Gemeinschaftsgaragen zulässig.
Sie sind grundsätzlich aus versickerungsfähigem Material auszuführen.

Ausnahmsweise können sie außerhalb der oben bezeichneten Flächen zugelassen werden, wenn sie

- a) zur zweckgemäßen Nutzung des Grundstücks notwendig sind,
- b) nicht mehr als 20 % der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstücks oder 12 % der Gesamtfläche des Baugrundstückes ausmachen, und
- c) nicht als vollversiegelte Flächen ausgeführt werden, sondern z.B. als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen, als Pflaster mit Rasenfugen (mind. 20 % Begrünung) oder als wassergebundene Decke.

Ausnahmen:

Notwendige Zuwege zu den Haupteingängen der Gebäude sind bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien oder der dafür bestimmten Flächen sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zu Gebäuden (Bauwuch) zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

5.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Soweit sie nicht überbaut sind, müssen sie erdüberdeckt und bepflanzt sein.
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6. Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFL 1:

Für die Fußwege wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

GFL 2 a – f

Für die oberirdischen Stellplätze wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Anlieger sind sowohl die Bewohner als auch die Besucher des Plangebietes „Am Knöchelsdamm“.

GF 1, GF 2:

Für beide Fußwege von der inneren Erschließungsstraße zur nördlich angrenzenden Erftuferböschung werden Geh- und Fahrrechte (GF) zu Gunsten des Erftverbandes festgesetzt.

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15, 20, 25 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Fläche (*innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes*) entlang der Kleinen Erft werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Maßnahmen werden im Folgenden genauer benannt:

Im ausgewiesenen Bereich der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ entlang der „Kleinen Erft“ sind bereits vorhandene, standortgerechte Gehölze zu erhalten. Nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen. Innerhalb dieser Fläche sind standortgerechte Gehölze flächig anzupflanzen.

Grundsätzlich sind je 250 m² ein Baum I. bzw. II. Ordnung sowie 10 Sträucher zu pflanzen.

Zur Anpflanzung standortgerechter Gehölze ist eine Auswahl aus nachfolgender Liste zu verwenden.

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12-14 cm):

Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Esche	Fraxinus excelsior
Flatterulme	Ulmus laevis
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Bäume II. Ordnung (Heister , 2 x verpfl., mind. 1,50 – 2,00 m hoch):

Bruchweide	Salix fragilis
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher (3 x verpfl., 60 - 100 cm hoch):

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Grauweide	Salix cinerea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.2.1 Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

7.2.2 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen (Solitärsträuchern, Strauchgruppen und Bäume) zu bepflanzen.

Grundsätzlich sind je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Baum I. bzw. II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum sowie 3 Sträucher (3 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch) zu pflanzen.

Zur Anpflanzung standortgerechter Gehölze ist eine Auswahl aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12 – 14 cm):

Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

Bäume II. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12 - 14 cm):

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldulme	Ulmus carpiniifolia

Obstbäume (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12 – 14 cm):

Äpfel:	Goldparmäne
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel
	Winterrambour

Birnen:	Gellerts Butterbirne
	Gute Luise
	Pastorenbirne
	Vereinsdechantsbirne

Kirschen:	Büttners rote Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen: Hauszwetsche

Sträucher (3 x verpfl., 60 – 100 cm hoch):

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

- 7.2.3** Entlang der Planstraße sind 30 standortgerechte Solitär-bäume zu pflanzen. Die Standorte sind dem Maßnahmenplan des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu entnehmen.

Zur Anpflanzung standortgerechter Gehölze ist eine Auswahl aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpfl, Stammumfang 16 – 18 cm):

Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

- 7.2.4** Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit Bodensubstrat zu überdecken (Mindestdicke der Überdeckung: 0,55 m) und flächendeckend zu begrünen.

Die Begrünung hat zu erfolgen durch Anlage einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche mit standortgerechten Einzelsträuchern oder Strauchgruppen.

Zur Anpflanzung standortgerechter Sträucher ist eine Auswahl aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Sträucher (3 x verpfl., 60 – 100 cm hoch):

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

- 7.2.5** Die Fassaden sind zu begrünen:
Die Begrünung muss mindestens 20 % der Fassadenlänge betragen und im Mittel mindestens 6,00 m hoch sein.
- 7.2.6** Die festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.3 Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die private Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist zu erhalten und zu pflegen.

8. **Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG müssen die Außenteile einschließlich der Fenster der Gebäudeaußenflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von 40 dB (A) bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und bei Büro- und Geschäftsräumen aufweisen.

B. **KENNZEICHNUNG** gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet liegt im Auenbereich der Erft und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei einer Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

Bei dem mit xxxxxx gekennzeichneten Bereich handelt es sich um eine tektonische Störzone, die nicht bebaut werden kann.

C. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTUNGSSATZUNG)**

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Knöchelsdamm“.

§ 2 **Bestandteile der Satzung**

Neben den vorliegenden textlichen Vorschriften ist der Festsetzungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans mit nachrichtlich übernommenen zeichnerischen Darstellungen der Vorschriften Bestandteil der Gestaltungssatzung.

§ 3 **Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

3.1 **Dachneigungen**

Die Dachneigungen werden entsprechend der Darstellung im Plan zur Satzung festgesetzt.

3.2 Firstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Summe der Frontbreiten von Dachaufbauten und –einschnitten darf $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten. Als Maß der Gaubenlänge gilt die untere Länge der Gaubenansicht.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in einer horizontalen Ebene (also nicht übereinander) zulässig und dürfen nicht ins obere Viertel der Dachhöhe reichen.

3.4 Materialien

3.4.1 Fassaden

Als Material für die Fassaden ist ausschließlich gelber Putz zulässig.

Für untergeordnete und gliedernde Fassadenelemente (z.B. Sockel, Fenstergesimse, Brüstungen, Pfeiler usw.) können abweichende Materialien und Farben zugelassen werden.

3.4.2 Dacheindeckungen

Als Hauptdacheindeckungen der Dächer sind nur Ziegel in den Farbtönen rotbraun bis braun zulässig.

§ 4 Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter, Flächen für Versorgungsanlagen, der unbebauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

4.1 Stellplätze

Oberirdische Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.

4.2 Standplätze für Müllbehälter

Standplätze für Müllbehälter sind nicht einsehbar von den Erschließungsflächen anzuordnen und einzugrünen.

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen sind von mindestens 3 Seiten einzugrünen.

4.4 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 80% zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

4.5 Einfriedungen

4.5.1 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen hin sind nicht zulässig.

4.5.2 Einfriedungen zur Kleinen Erft hin sind nur in Form

- lebender Hecken
- Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune
an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal
1,30 m über dem Gelände
zulässig.

Sockelmauern sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen auf einer 3,0 m tiefen Abstandsfläche parallel zur Kleinen Erft, gemessen ab Böschungsoberkante.

★ Die Lage der Böschungsoberkante der kleinen Erft wird in der Anlage 1 definiert.

4.5.2 Sonstige Einfriedungen sind nur in Form lebender Hecken zulässig.

4.6 Sichtschutz

Zwischen den Wohneinheiten im Erdgeschoß kann zum Hausgarten hin ein Sichtschutz aus Holzlamellen in max. 3,00 m Länge ab Gebäudewand errichtet werden.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der Gestaltungssatzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne der BauONW.

D. HINWEISE

Grundwasserstand:

Aufgrund von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen im Plangebiet nicht auszuschließen. Nach Einstellung der Tagebausümpfungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser wieder sehr oberflächennah anstehen wird.

Bodendenkmalschutz:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und – befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz) dem Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist – vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis – vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in die

★Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Kleine Erft einzuleiten. Im Durchführungsvertrag zum (Ursprungs-) VEP ist diese Maßnahme vertraglich gesichert.

E. EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, sich bei der Bepflanzung an die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Ursprungsplanes zu halten

2. Änd. 28.03.2003 fa
fortgeschrieben mit der 3. Änd. 22.01.2008 / 26.06.2008