

"Sondergebiet Nahversorgung, Humboldtstraße"



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)	
1	2
Sondergebiet, Zweckbestimmung "Nahversorgung"	
1 überbaubare Flächen 2 nicht überbaubare Flächen	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 18 bis 19 BauNVO)	
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)	
Max. H = Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (BZP)	
BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	
	Baulinie
	Baugrenze
ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern/sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Flächen zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern/sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN	
	Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
	Grenze der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Streichung
	Ergänzung
FESTLEGUNGEN (KEINE FESTSETZUNGEN)	
	BZP Bezugspunkt

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.1995 (GV. NRW. S.982), in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.866), in der zur Zeit geltenden Fassung.

Hinweise

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Entwurfsverfasser

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen
Bismarckstraße 115, 53061 Köln
Postfach 41 05 07, 50965 Köln
Fax: 02 21 94 07 2-0
Fax: 02 21 94 07 2-18
mailto:plan@stadrpa.koeln.de

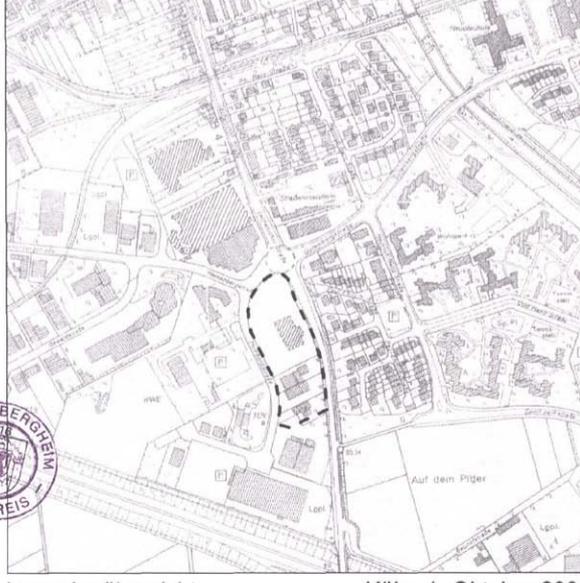
Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Textliche Festsetzungen**
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Nahversorgung"**
In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" sind zwei Läden mit Waren aller Art auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von jeweils 700 qm zulässig. Ausnahmsweise kann für jeden dieser Läden eine Verkaufsfläche von maximal 800 qm zugelassen werden, wenn mindestens 60 % der Verkaufsfläche ausschließlich dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen entsprechend Kölner Liste, Stand Juli 2001, dienen (vgl. Anhang zur Bebauungsplanbegründung). Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen**
Die Oberkante der innerhalb des Sondergebiets zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die im Bebauungsplan eingeschriebene Höhe von 11,00 m über dem festgelegten Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei geneigten Dächern gilt als Oberkante der First. Dabei ist für die maximale bauliche Höhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des eingedeckten Dachs, maßgebend. Als Oberkante bei Flachdächern gelten Traufe/Attika/Brüstung bzw. der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 1.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 1.3.1 Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB**
Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten A und B zu bepflanzen. Je angefangene 2 qm ist mindestens eine Pflanze mit einer Mindesthöhe von 80 - 100 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.3.2 Flächen für die Erhaltung gemäß § 9 (1) 25b BauGB und zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB**
Die vorhandene Weißdornhecke innerhalb der im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25b BauGB durch Planzeichen festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Lechenicher Straße ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Südlich der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Weißdornhecke anzupflanzen. Pro laufende Meter sind innerhalb dieser im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens vier Pflanzen der Artenliste B "Weißdorn" mit einer Mindesthöhe von 125 - 150 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.3.3 Heckenpflanzung zwischen den einzelnen Grundstücken**
Auf jedem Grundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der Grenze zum Nachbargrundstück eine Schnitthecke in einer Breite von mindestens 1,00 m gemäß der Artenlisten A und B anzupflanzen. Je angefangene 2 qm ist mindestens eine Pflanze mit einer Mindesthöhe von 80 - 100 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.3.4 Begrünung von Stellplätzen**
Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplatzeinheiten ein hochstämmiger Baum gemäß der Artenliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.3.5 Zugänge und Zufahrten**
Notwendige Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken sind von der Bepflanzungsfestsetzung entlang der Humboldtstraße ausgenommen.
- 1.3.6 Artenlisten**
Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden, z. B.:
- Liste A Bäume**
Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Esche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Wildbirne, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Eberesche.
- Liste B Sträucher**
Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselruss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, wolliger Schneeball und Wasserschneeball.
- Liste C Sträucher**
Kornelkirsche, Heckenkirsche, Liguster, Wolliger Schneeball, Wasserschneeball, Roter Hartriegel.
- 1.4 Versickerungsanlagen**
Notwendige Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser in Sickerschächte ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.
- 2 Hinweise**
- 2.1 Archäologische Bodenfunde**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenerhebungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DDSchG) vom 11. März 1980 der heiligen Dienststelle unmittelbar zu melden sind.
- 2.2 Versorgungsleitungen**
Durch das Plangebiet verlaufen die Gasföhrleitung Koslar-Stetterich-Löwenich sowie Versorgungsleitungen der RWE Net AG. Die zulässigen Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen der Versorgungsleitungen regeln sich grundsätzlich nach den Vorschriften und Auflagen der Versorgungsträger, den Nutzungsvereinbarungen und den gültigen technischen Vorschriften. Sofern besondere Ansprüche an die Leistungsbereitstellung elektrischer Energie und/oder die Löschwasserversorgung bestehen sind diese rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
- 2.3 Telekommunikationsanlagen**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls verlegt oder verändert werden müssen. Mindestens vier Monate vor Baubeginn ist Kontakt mit dem Ressort Bezirksbüro Netze Düren der Deutschen Telekom AG, Walzmühle 3, 52349 Düren aufzunehmen.
- 2.4 Regenwasserversickerung**
Sofern Anlagen zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken errichtet werden sollen, sind hierfür bei der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises durch die Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.
- 2.5 Grundwasseranstieg**
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasseranhebung. Nach Einstellung der Tagebausümpfungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser wieder sehr oberflächlich anstehen wird.
- 2.6 Baugrund**
Es wird darauf hingewiesen, dass das Gründungsniveau für eine Bebauung entsprechenden Bodenuntersuchungen zufolge einheitlich in pleistozänen Lösslehmen liegen wird. Die Lösslehme, bei deren Bebauung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind, haben eine überwiegend weiche Konsistenz und weisen nur eine geringe Tragfähigkeit auf.

Plangrundlage Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Verfahren Der Bebauungsplan Nr. 211/Zi wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom 02.07.01 zur Aufstellung beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 19.07.01 örtlich bekanntgemacht.	Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 211/Zi hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 30.07.01 bis 24.08.01 ausgelegt. Auslegungen waren bis einschließlich 31.08.01 möglich. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.01 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung unterrichtet. Bergheim, den 05.05.02	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 211/Zi wurde gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung vom 21.11.01 in der Zeit vom 02.01.02 bis 05.02.02 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.12.01 örtlich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.01 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Bergheim, den 05.05.02
Öffentl. best. Vermessungsingenieur	i.V. Bürgermeister	i.V. Bürgermeister	i.V. Bürgermeister	i.V. Bürgermeister
Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 13 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...	Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...	Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stadtgebener Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschlussfassung des Rates der Stadt Bergheim vom ...	Der Rat der Stadt Bergheim hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss am 29.04.02 beschlossen.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.07.02 örtlich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 28.07.02 rechtsverbindlich geworden.
Bergheim, den ...	Bergheim, den ...	Bergheim, den ...	Bergheim, den 05.05.02	Bergheim, den 27.08.02
i.V. Bürgermeister	i.V. Bürgermeister	i.V. Bürgermeister	i.V. Bürgermeister	i.V. Bürgermeister

Stadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 211/Zi, Entwurf "Sondergebiet Nahversorgung, Humboldtstraße"



Lageplanübersicht Köln, 1. Oktober 2001