

STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 4/OA 1. ÄNDERUNG 'OBERFELDSTRASSE' 1. AUSFERTIGUNG



ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

WR II Reines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
TH Höchstgrenze der Traufhöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

o offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche δ = öffentlich
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 66 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

DN 28° Dachneigung
Finstüchtung
SD Satteldach

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Car Carport
Ga Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **mit Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung (gemäß BauGB und BauNVO)

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 REINES WOHNGEBIET (WR)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante der Traufe (TH) des zu errichtenden Gebäudes darf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen von 4,70 m bzw. 5,20 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist das ausgebaute Straßenniveau der Oberfeldstraße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform ist nur das Einzelhaus zulässig.

5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller sind unzulässig.

6. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Für Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereichs sind Fenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK2) gemäß VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und Türen - Zusatzeinrichtungen - sowie herkömmliche Dachkonstruktionen mit 18 cm Faserdämmstoffplatten gemäß EnEV, raumseitig mit Spanplatten oder Gipskartonplatten $d \geq 12$ mm auf Lattung ggf. Zwischeneinrichtung montiert, erforderlich.

Für Schlafräume ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 gem. VDI 2719 vorzusehen, incl. Permanentdämm (schalldämmend) oder Wanddämm, womit unabhängig vom Öffnen der Fenster gleichzeitiger Schallschutz und Lüftung gewährleistet werden kann. Dies betrifft die Nord-, Süd- und Ostfassade.

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(gem. § 9 (1) 25a BauGB)

Die Baugrundstücke sind im Norden und Osten im Anschluss an den festgesetzten Fußweg mit einer Schritthecke (mit 4 Pflanzen der Artenliste pro laufenden Meter) einzuzünnen.

8. ARTENLISTE

Bei der Durchführung der unter Ziffer 7 festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen Arten aus der nachfolgenden Artenliste verwendet werden:

Pflanzenqualität mindestens 1x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm Gehölzarten

Hainbuche, Weißbuche (Rotbuche, Gemeine Buche)	Carpinus betulus
Feldahorn	Fagus sylvatica
Eingriffeliger Weißdorn	Acer campestre
Liguster	Crataegus monogyna
	Ligustrum vulgare "Astroriviera"

B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauO NRW)

Die in der Planzeichnung dargestellte Finrstüchtung ist verbindlich. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Die in der Planzeichnung aufgeführten Dachneigungen sind verbindlich. Ausnahme: Für Garagen und Carports ist diese Festsetzung nicht anzuwenden. Es sind nur Satteldächer zulässig.

Die Summe der Dachaufbauten, Dachanschnitte darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m. Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten beträgt 1,00 m.

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 1/3 der Traufbreite des Gebäudes entsprechen. Die Firsthöhe darf nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander zulässig. Sie dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

Grundsätzlich ist bei Hausgarteneinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen die Einfriedung mindestens 1,00 m von der Grenze zurückzusetzen.

C HINWEISE

1. Bodenerkennung

Das Rheinische Amt für Bodenerkennung weist darauf hin, dass bei der Planrealisierung die §§ 15 und 16 DSchG zu beachten sind.

Beim Auftreten archaischer Bodenfundorte oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenerkennung, Außenstelle Nieddgen, Zehnholstraße 45, 52386 Nieddgen, Tel. 02425 90390, Fax 02425 9039199, unverzüglich zu informieren. Bodenerkennung und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodenerkennung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. **"Der Beginn der Schachtungsarbeiten ist ebenfalls der Außenstelle in Nieddgen anzuzeigen."**

****2. Artenschutz**

Gemäß Landschaftsgesetz NRW sind Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung nur zulässig vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.

****3. Grundwasserabsenkung**

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau befindet. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckschwankungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlenbergbau sumpfungbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schließstellung der Geländeoberfläche führen können. Bei den anstehenden Planungen sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung durch steigende Grundwasserstände im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, Bau NVO) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauO NRW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV. NRW S.256) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18.12.1990 I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S.58) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 666) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Oa, 1. Änderung 'Oberfeldstraße' in Form eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurde gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Rat am 02.06.08 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.06.08.

Bergheim, den 02.06.08

Wolfgang Engel
Bürgermeisterin



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bergheim hat am 15.12.08 dieser Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB zugestimmt und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 16.12.08

Wolfgang Engel
Bürgermeisterin



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung in der Zeit vom 16.06.08 bis 26.06.08 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.06.08 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.08 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Bergheim, den 04.06.08

Wolfgang Engel
Bürgermeisterin



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ist am 02.01.09 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bergheim, den 12.01.09

Wolfgang Engel
Bürgermeisterin

