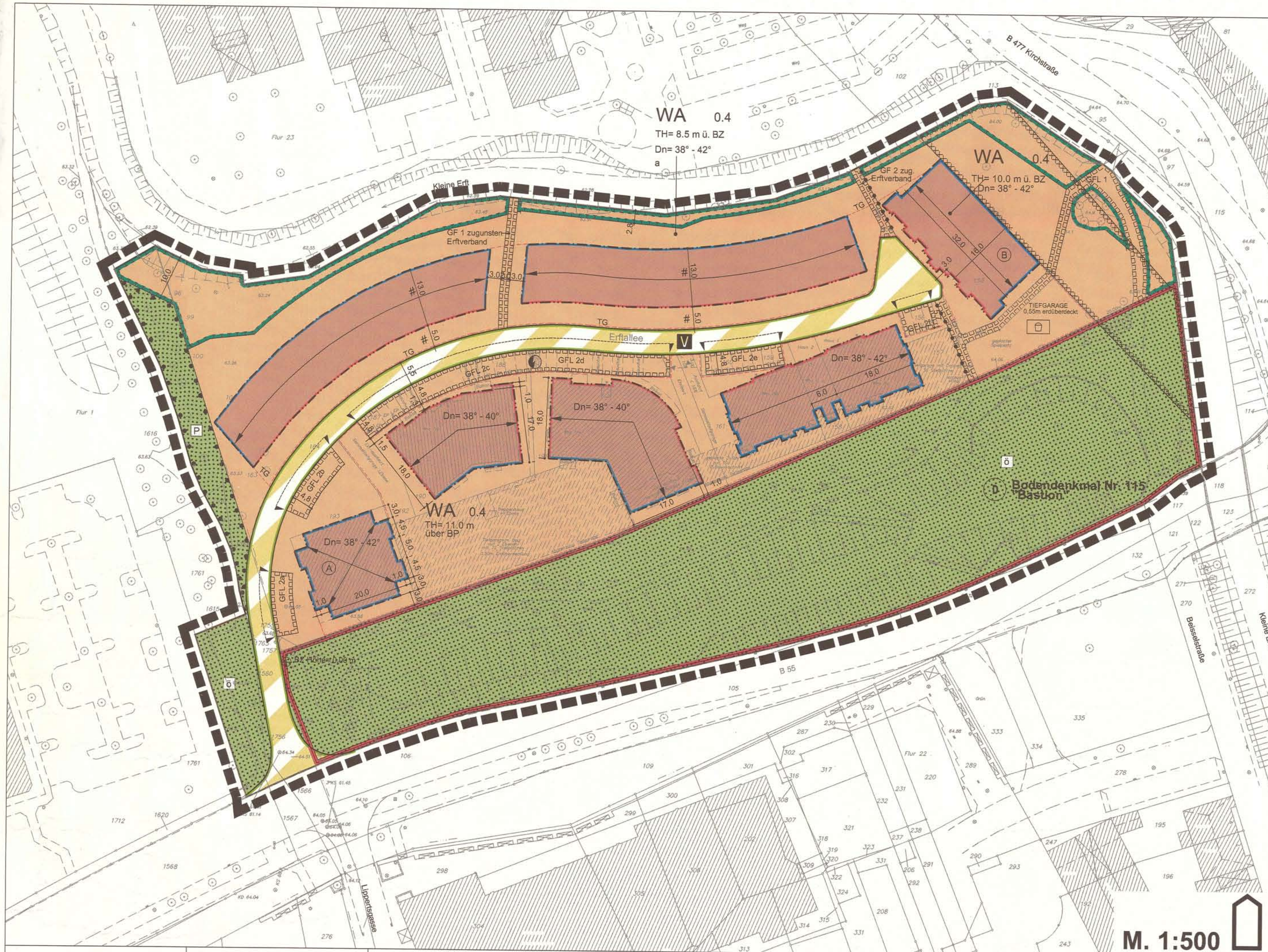




RECHTSGRUNDLAGEN	ENTWURFSVERFASSER	VERFAHREN
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der zur Zeit geltenden Fassung. 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung. 3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW S.256) in der zur Zeit geltenden Fassung. 4. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 geltenden Fassung. 5. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zur Zeit geltenden Fassung.	Entwurf und Bearbeitung Köln, den 10.04.2003 Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 - 50839 Köln Tel.: 0221/471011-1, Fax: 0221/4711-22	Die zweite Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Knüchelsdamm" wurde gemäß § 2 (1) und (4) BauGB in Form eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom 02.07.2003 zur Aufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Bergheim, den 24.07.2003 Bürgermeister A.V. Die zweite Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Knüchelsdamm" wurde gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) am 25.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist diese Vorhaben- und Erschließungsplanänderung am 25.07.2003 rechtsverbindlich geworden. Bergheim, den 25.07.2003 Bürgermeister A.V. Der Entwurf der zweiten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Knüchelsdamm" wurde gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13 (2) und (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 14.07.2003 bis 14.08.2003 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Bergheim, den 24.07.2003 Bürgermeister A.V. Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der Öffentlich. Auslegung erfolgte vom 14.07.2003 bis 14.08.2003. Bergheim, den 24.07.2003 Bürgermeister Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund städtebaulicher Anregungen gem. § 3 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlussfassung des Rates vom 02.07.2003 Bergheim, den 02.07.2003 Bürgermeister

ERLÄUTERUNGEN
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1 2 WA WA Allgemeines Wohngebiet 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) TH Traufhöhe BAUWEISE, BAULINIE, -GRENZEN a abweichende Bauweise (s. Textl. Fests. Nr.3) Baulinie Baugrenze VERKEHRSFLÄCHEN V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigt Straßenbegrenzungslinie Einfahrtbereich FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN Elektrizität GRÜNFLÄCHEN, GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN Grünfläche privat öffentlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Spielfeld

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen TG Zweckbestimmung: Tiefgarage mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen BZ Bezugspunkt der Höhenangabe Dn Dachneigung Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Hauptfistrichung siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.2/ 1.2.1/ 2.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Tektonische Störzone

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 zulässig. 1.2 Ausnahmen: Ausnahmen gelten für das im Festsetzungsplan mit dem Buchstaben "A" und "B" gekennzeichnete 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) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen: - Wohngebäude - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Anlagen für die Verwaltung Und die in § 4 (3) BauNVO aufgeführte Nutzung: - Anlagen für die Verwaltung Alle anderen Nutzungsarten sind ausgeschlossen. 1.2.2 Für das im Festsetzungsplan mit dem Buchstaben "B" gekennzeichnete Gebäude sind 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 zulässig: - Anlage für soziale Zwecke Alle anderen Nutzungsarten sind ausgeschlossen. Im Erdgeschoss ist eine Keller- und/oder Garagenutzung 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 festgelegt. 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Definieren: 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. § 16 (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 Erfüllinie und der B 55 (mit Ausnahme des mit "A" gekennzeichneten Gebäudes) wird festgesetzt: Traufhöhe (TH) = 10,00 m für die Hauptkörper - Für das mit "A" gekennzeichnete Gebäude wird festgesetzt: Traufhöhe (TH) = max. 11,00 m Für die Gebäude zwischen der Erfüllinie und der Kleinen Erfüllinie (mit Ausnahme des mit "B" gekennzeichneten Gebäudes) wird festgesetzt: max. Traufhöhe (TH) = 5,50 m - Für das mit "B" gekennzeichnete Gebäude wird festgesetzt: Traufhöhe (TH) = max. 10,0 m - Erdgeschossaufbauhöhe (EFBH) = + 0,10 m über Straßenniveau der im Bereich der Hausfassade gemittelten Straßenhöhe im Endausbaustand. 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. 4.3 Befestigte Flächen, wie Wege, Terrassen, Freizeitanlagen etc., sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder über Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die Flächen sind grundsätzlich aus versickerungsfähiger Material auszuführen. Ausnahmsweise können sie außerhalb der oben bezeichneten Flächen zugelassen werden, wenn sie: a) zur zweckmäßigen Nutzung des Grundstücks als Baugrundstück oder 12% der Gesamtlänge des Baugrundstücks ausmachen, und b) nicht als versickerungsfähige Flächen ausgeführt werden, sondern z.B. als Schotterflächen, mit Rasengittersteinen, als Pflaster mit Rasengittersteinen (mind. 20 % Begrünung) oder als wassergebundene Decke. Ausnahmen: Notwendige Zugwege zu den Haupteingängen der Gebäude sind bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) 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 zulässig, soweit sie nicht überbaut sind, müssen sie erdüberdeckt und bepflanzt sein. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) 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 2a: Für die oberirdischen Stellplätze wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Anlieger sind sowohl die Bewohner als auch die Besucher des Plangebietes "Am Knüchelsdamm". GF 1, GF 2: Für beide Fußwege von der inneren Erschließungsstraße zur nördlich angrenzenden Erfulerstraße werden Geh- und Fahrrechte (GF) zu Gunsten des Erfulerverbandes 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 Flächen (innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes) entlang der Kleinen Erfüllinie 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 Erfüllinie" 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 an 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): Slechteiche Silberweide Esche Platanen Schwarzalpe Ainus glutinosus Bäume II. Ordnung (Hochstamm, 2 x verpfl., mind. 150 - 200 cm hoch): Bucheiche Purpuralpe Kornelweide Hainbuche Sträucher (3 x verpfl., 60 - 100 cm hoch): Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Hasel Cornus avellana Cornus sanguinea Sambucus nigra Salix caprea Salix repens Prunus spinosa 7.2 Anpflanzung 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 Bäumen) zu bepflanzen. Grundsätzlich sind je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Baum I. bzw. II. Ordnung oder ein hochstammiger Obstbaum sowie 3 Sträucher (3 x verpflanzung, 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): Slechteiche Silberweide Winterlinde Platanen Ulmus laevis Bäume II. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12 - 14 cm): Eberesche Feldahorn Hainbuche Kornelweide Prunus avium Ulmus carpinifolia Obstbäume (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12 - 14 cm): Goldparmäne Kaiser Wilhelm Rheinischer Bohnapfel Winterambour Apfel: Gallerts Butterbirne Gute Luise Pastoralebirne Vereinsdachtalbirne Birken: Kirschen: Bütners rote Knappeleiche Hedelfinger Rosenkirsche Pflaumen: Hauszwetsche Sträucher (3 x verpfl., 60 - 100 cm hoch): Hasel Hundsrose Kornelkirsche Roter Harnegle Schlehe Schwarzer Holunder Weißdorn Gemeiner Schneeball Viburnum opulus 7.2.3 Entlang der Planstraße sind 30 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen. Die Standorte sind dem Maßnahmenplan des Landschaftspflegers 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): Slechteiche Winterlinde Platanen Ulmus laevis 7.2.4 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit Bodensubstrat zu überdecken (Mindestdicke der Überdeckung 0,50 m) und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung hat zu erfolgen durch Anlage einer extensiv zu pflegenden Wiesentfläche 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 Hundsrose Kornelkirsche Roter Harnegle Schlehe Schwarzer Holunder Weißdorn Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

STADT BERGHEIM
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
"AM KNÜCHELSDAMM"
2. ÄNDERUNG
IN FORM EINES
VEREINFACHTEN VERFAHRENS
GEMÄSS § 13 BAUGB

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. Landschaftsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Zur Vermeidung von erheblichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG müssen die Außenbereiche der Fenster der Gebäudeaußenflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien ein bestimmtes Luftschallschuttmass (Rw res nach DIN 4106) von 40 dB (A) bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und bei Büro- und Geschäftsräumen aufweisen. 9. KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB) Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Erfüllinie und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei einer Belastung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein. 10. Bei dem mit XXXXXXX gekennzeichneten Bereich handelt es sich um eine tektonische Störzone, die nicht bebaut werden kann. 11. GESTALTUNGSATZUNG (Nachrichtliche Übernahme) Gemäß § 9 (6) Nr. 1 BauGB Gestaltungsatzung Örtliche Bebauungsregeln für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans "Am Knüchelsdamm". 12. Räumlicher Geltungsbereich Die Satzung gilt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Am Knüchelsdamm". 13. Bestandteile der Satzung Neben den vorliegenden textlichen Vorschriften ist die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit nachrichtlich übernommenen zeichnerischen Darstellungen der Vorschriften Bestandteil der Gestaltungsatzung. 14. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 3.1 Dachneigungen Die Dachneigungen werden entsprechend der Darstellung im Plan zur Satzung festgesetzt. 3.2 Füstirichtungen Die Füstirichtungen werden entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. 3.3 Dachaufbauten und Dachneigungen Die Summe der Frontbreiten von Dachaufbauten und -einschlüssen darf 1/4 der zugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten. Als Maß der Giebelhöhe gilt die untere Länge der Giebelansicht. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in einer horizontalen Ebene (also nicht übereinander) zulässig und dürfen nicht ins obere Viertel der Dachhöhe reichen. 15. 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 Dachdeckungen Als Hauptdachdeckungen der Dächer sind nur Ziegel in den Farbtönen rotbraun bis braun zulässig. 16. Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter, Flächen für Versorgungsanlagen und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen 17. Stellplätze Oberirdische Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. 18. Standplätze für Müllbehälter Standplätze für Müllbehälter sind nicht einsehbar von den Erschließungsflächen anzuordnen und einzugraben. 19. Flächen für Versorgungsanlagen Versorgungsanlagen sind von mindestens 3 Seiten einzugraben. 20. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 80 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. 21. Einfriedungen Einfriedungen zu den Verkehrsflächen hin sind nicht zulässig. Einfriedungen zur Erfüllinie hin sind nicht zulässig. Sonderliche Einfriedungen sind - mit Ausnahme des Bereichs der Kindertagesstätte - nur in Form lebender Hecken zulässig. 22. Sichtschutz Zwischen den Wohneinheiten im Erdgeschoss kann zum Hausgarten hin ein Sichtschutz aus Holzlamellen in max. 3,00 m Länge als Gebäudewand errichtet werden. 23. Ordnungsgewirkigkeit Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der Gestaltungsatzung verstößt, handelt ordnungsgewirkig im Sinne der BauNVO. 24. HINWEISE Grundwasserstand: Aufgrund von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen im Plangebiet nicht auszuschließen. Nach Einstellung der Tagebaueinsparungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser wieder sehr oberflächlich anstehen wird. Bodenkennzeichnung: Die Bodenbewegungen auf der archaischen Bodendecke und -bedürfnisse oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) dem Amt für Bodenkundliche Pflege unmittelbar zu melden. 25. EMPFEHLUNGEN Es wird empfohlen, sich bei der Bepflanzung an die Aussagen des Landschaftspflegers Fachbeitrags des Ursprungsgebietes zu halten.

