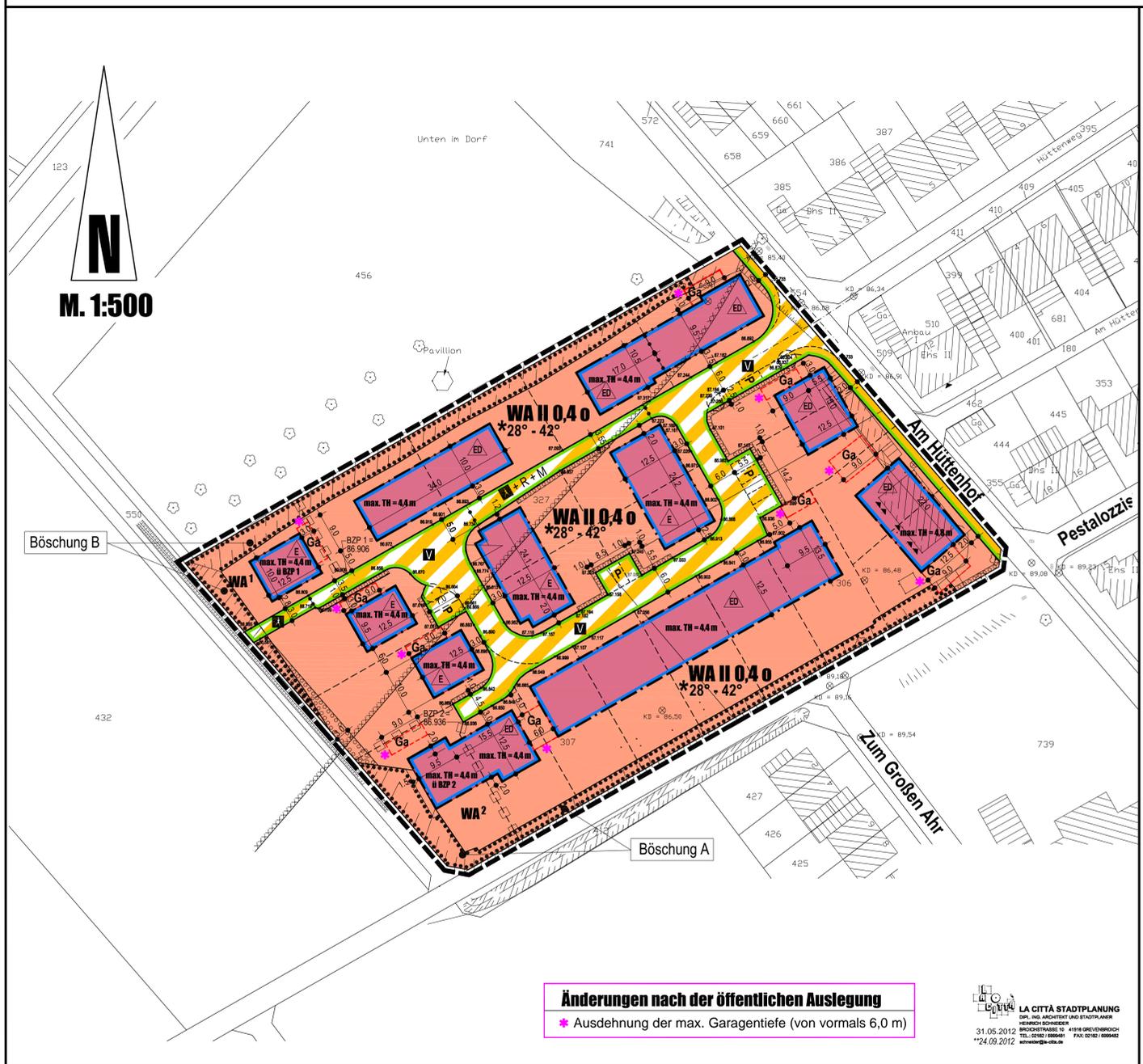


# KREISSTADT BERGHEIM

# BEBAUUNGSPLAN 251/BÜ 'ZUR RONNE'

. AUSFERTIGUNG



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) \*\*Änderung nach der öffentlichen Auslegung  
Die ausnahmsweise zulässigen Arten  
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB Gartenbaubetriebe  
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**  
Für die WA - Allgemeines Wohngebiete werden in der Planzeichnung die maximal zulässigen Traufhöhen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO festgesetzt.  
Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist - bis auf die südwestlich der bestehenden Straße Am Hüttenhof direkt erschließenden Grundstücke und für die mit WA1 + WA2 gekennzeichneten Teilflächen - die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangseite des Gebäudes liegt.  
Grundlage für die Bezugshöhe ist die Verkehrsplanung BERG & PARTNER vom Mai 2012. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch weisse Interpolation benachbarter Kanaltiefehöhen zu ermitteln.  
Für die im Bebauungsplan mit WA1 + WA2 gekennzeichneten Teilflächen gelten als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte (BZP) 1 + 2.  
Für die südwestlich der bestehenden Straße Am Hüttenhof gestaute Bebauung gelten als Bezugshöhe die in der Kartengrundlage markierten Kanaltiefehöhen. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter Kanaltiefehöhen zu ermitteln.  
Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtafel.
- Überdeckte Stellplätze (sogen. Carports), Garagen und Ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Überdeckte Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Garagen (Ga) zulässig.  
Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt ein Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeines Wohngebiete dürfen je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und § 1a BauGB)**  
Vor der Ausführung der Bauarbeiten ist der Bereich der Fläche als Sportplatz zu sichern und zu erhalten. Die Fläche ist nach Beendigung der Bauarbeiten als Sportplatz zu erhalten.  
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten oder vergleichbarer Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefenmessung empfohlen.
- Erhalt der vorhandenen Böschungen**  
Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen (Böschung A und B) sind die vorhandenen Einzelbäume bzw. Baumgruppen, Gebölze und sonstigen Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Erhaltung der vorhandenen Böschungen**  
Die innerhalb der im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes festgesetzten Wohngebietsflächen vorhandenen Böschungen sind hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung und der vorhandenen Neigungswinkel unverändert zu erhalten.  
Abgrabungen und Aufschüttungen - auch in geringem Umfang - sind unzulässig; ebenso der Einbau von Stützmauern und/oder -elementen.  
Grundstückentfernungen sind zulässig, wenn sie mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen und/oder Hecken eingepflegt werden.  
Die Anpflanzung von zusätzlichen Gebölzen gem. der Artenliste 1 und Stauden ist zulässig; Nadelgehölze - mit Ausnahme von Eiben - sind unzulässig.  
Die vorhandenen Böschungen entlang der Straße Am Hüttenhof sind von der Pflicht zur Erhaltung der Böschungen ausgenommen.
- Ergänzung der Randbegrenzung**  
Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Flächen sind an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortgerecht bzw. bodenständige Gebölze gem. Artenliste 1 zu pflanzen. Der Anteil der Strauchpflanzung muss mindestens 50% der Fläche betragen.  
Die übrigen Flächen - Übergangsbereich zu den angrenzenden Gartengrundstücken - sind mit standortgerechten bzw. bodenständigen Kräutern und Hochstauden zu begrünen.
- Anpflanzung von Hecken**  
Die innerhalb der mit Signatur festgesetzten Flächen sind je laufenden Meter mit jeweils 3 - 4 Gebölzen gem. der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke darf 1,8 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind zulässig.
- Anpflanzung von Straßenbäumen**  
Zur Begrünung des Straßenraums sind im Bereich der Erschließungsstraße 3 Alleeblüher gem. Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindeststammhöhe zum Zeitpunkt der Pflanzung muss 2,20 m betragen.  
Für den Wurzelraum ist eine Übergangsbereich zu den angrenzenden Gartengrundstücken zu begrünen (Rasen und/oder Bodenbedeckungspflanzung).
- Artenlisten**  
**Artenliste 1  
BÄUME II. Ordnung**  
z.B.  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Malus sylvestris  
Prunus padus  
Pyrus pyramidalis  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
**STRÄUCHER**  
z.B.  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Salix caprea  
Taxus baccata  
Viburnum lantana  
**HECKENPFLANZEN**  
Carpinus betulus  
Carpinus fraxinosa  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare  
**Artenliste 2  
STRASSENBÄUME II. Ordnung**  
z.B.  
Acer campestre „Esterik“  
Acer platanoides „Columnare“  
Carpinus betulus „Frans Fontaine“  
Fraxinus ornata  
Gleditsia triacanthos „Sunburst“  
Liquidambar styraciflua  
Prunus hibernica „Spire“  
Feldahorn  
Hainbuche  
Wildahorn  
Traubenkirsche  
Waldameise  
Mehlbirne  
Eberesche  
Hartnagel  
Haselnuß  
Waldbrom  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Salweide  
Eibe  
Wolliger Schneeball  
Hainbuche  
Buche  
Liguster  
\* Bei Pflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur die natürlich vorkommende Art verwenden, keine gärtnerischen Züchtungen.  
**Artenliste 2  
STRASSENBÄUME II. Ordnung**  
z.B.  
Acer campestre „Esterik“  
Acer platanoides „Columnare“  
Carpinus betulus „Frans Fontaine“  
Fraxinus ornata  
Gleditsia triacanthos „Sunburst“  
Liquidambar styraciflua  
Prunus hibernica „Spire“  
Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Pyramiden-Hainbuche  
Blumen-Eiche  
Gold-Gleditsie  
Abercrombie  
Zerkirsche „Spire“  
**BODENDECKER**  
z.B.  
Coloneaster salicifolius „Parkettpflanz“  
Euonymus fortunei „Coloratus“  
Lonicera munda „Halgard“  
Potentilla in Sorten  
Rosa in Sorten  
Spiraea bum. „Anthony Waterer“  
Symptoricarpus x chen. „Hancock“  
Kriechspindel  
Kriechspindel  
Heckenkirsche  
Fingerstrauch  
Bodenbeck  
Rosen  
Rote Sommeraspiere  
Niedrige Purpurbeere

## ERLÄUTERUNGEN

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

- WA** Allgemeines 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)

- 0** offene Bauweise
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B** Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V** verkehrsberuhigter Bereich
- F** Fußweg
- R + M** Fußgänger, Radfahrer und Müllfahrzeuge
- Straßenbegrenzungslinie

**Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga** Garagen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagener Baumstandort
- öffentlicher Parkplatz (Hinweisliche Darstellung)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Traufhöhen
- BZP. 1** Bezugspunkt mit lfd. Nr.  
z.B.: 087,002
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

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

- 25° - 40°** Dachneigung
- \*** Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand einer separaten Gestaltungsatzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

RECHTSGRUNDLAGEN	Der Bebauungsplan Nr. 251/BÜ ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom ..... zur Aufstellung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 251/BÜ wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.	Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stadtgebender Anlegungen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlussfassung des Rates der Stadt Bergheim vom .....
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.	Bergheim, den .....	Bergheim, den .....	Bergheim, den .....
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496).	Die Bürgermeisterin i.V. Technischer Beigeordneter	Die Bürgermeisterin i.V. Technischer Beigeordneter	Die Bürgermeisterin i.V. Technischer Beigeordneter
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW S. 439).	Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....	Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
4. Verordnung für die Ausarbeitung der Baulinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 88).	Bergheim, den .....	Bergheim, den .....	Bergheim, den .....
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung.	Die Bürgermeisterin i.V. Technischer Beigeordneter	Die Bürgermeisterin i.V. Technischer Beigeordneter	Die Bürgermeisterin i.V. Technischer Beigeordneter
PLANUNGEN	Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 251/BÜ hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom ..... bis ..... ausliegen. Außenstehende waren bis einschließlich ..... übernehmlich und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am ..... rechtsverbindlich geworden.
Bergheim, den .....	Bergheim, den .....	Bergheim, den .....	Bergheim, den .....
Offentl. best. Vermessungsjahr/veur	Die Bürgermeisterin i.V. Technischer Beigeordneter	Die Bürgermeisterin i.V. Technischer Beigeordneter	Die Bürgermeisterin i.V. Technischer Beigeordneter