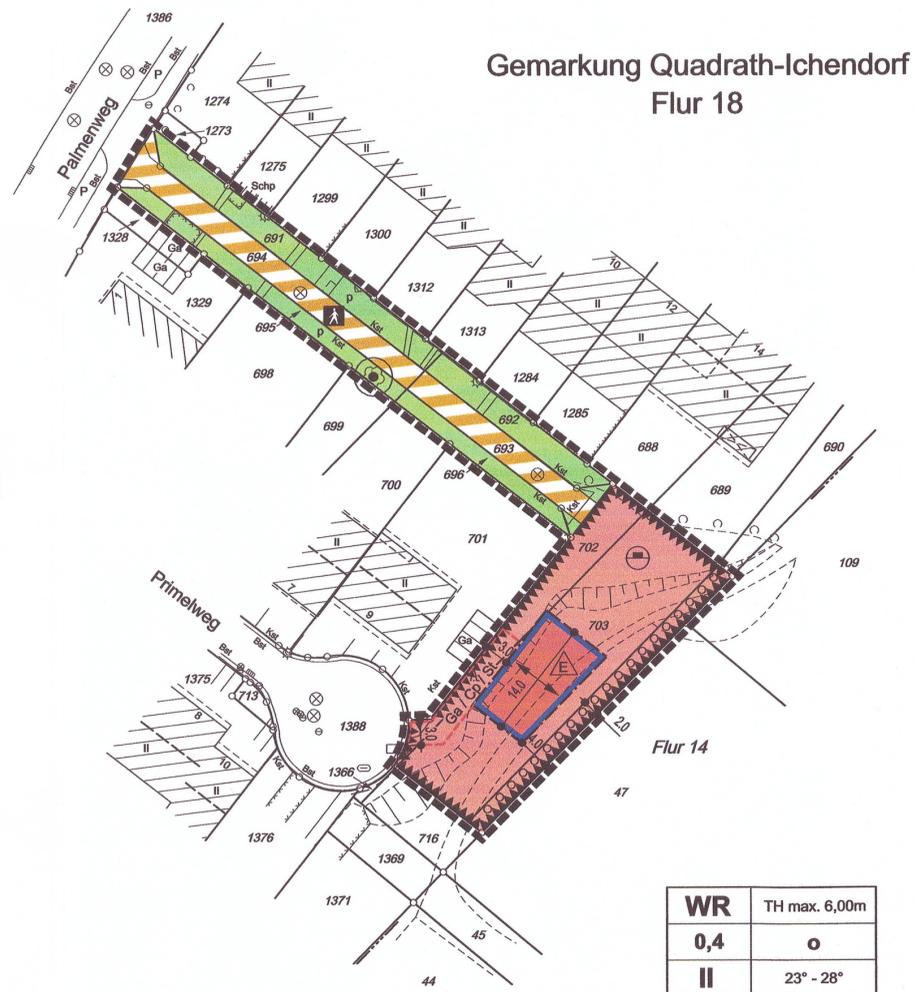


STADT BERGHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 25/QU 4. ÄNDERUNG "PRIMELWEG"



Maßstab 1:500

ERLÄUTERUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reines Wohngebiet
gem. Textfestsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl/GRZ
TH Traufhöhe
Höchstmäß baulicher Anlagen über Straßenniveau
in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
B Baugrenze
■ überbaubare Grundstücksfläche des reinen Wohngebietes

VERKEHRSFLÄCHEN

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
A Zweckbestimmung: Fußweg

GRÜNFLÄCHEN

■ Grünflächen **P** privat

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

■ Flächen für Aufschüttung
gem. Textfestsetzungen

PLANUNGEN NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
gem. Textfestsetzungen
● Erhaltung von Bäumen

LANDESRECHT / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

23°-28° Dachneigung
← Firstrichtung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Ga / Cp / St Garagen / Carports / Stellplätze

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (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 WOHNHÄUERN (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 im reinen Wohngebiet darf im Mittel eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf das ausgebaute Straßenniveau in der Mitte des straßenseitigen Grundstückes bezogen.

Traufhöhe
Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhaus.

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.
Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Stellplätze entlang der südlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 3,00 m zulässig.
Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller sind unzulässig.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf der durch Planzeichen ausgewiesenen Fläche werden Aufschüttungen festgesetzt. Die Höhe der Aufschüttungen wird durch das angrenzende ausgebaute Straßenniveau (Primelweg) definiert.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind Aufschüttungen bei Anlage einer möglichen Böschung entsprechend anzupassen.

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

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind aufgrund ihrer Bedeutung im Übergang zur freien Landschaft Gehölzpflanzungen (standortgerechte heimische Gehölze gemäß Artenliste) vorzusehen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Stützelemente zulässig.

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein bestehender und durch Planzeichen ausgewiesener Baum zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

9. ARTENLISTE

Bei der Durchführung der beschriebenen Pflanzmaßnahmen müssen Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden, z.B.:

Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaumenhütchen	Eucorhynchus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wasserschneeball	Viburnum opulus

B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

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

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

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte 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 Traufhöhe 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.

C KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (vgl. hierzu Hinweis (2)).

D HINWEISE

1. Grundwasserbeeinflussung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlebedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt.

2. Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können (vgl. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

3. Überschwemmungsgebiet

Gemäß den Ausführungen des Erfverbandes liegt ein Teilbereich des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft nach dem Grundwasserwiederanstieg im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Erf.

4. Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass bei der Planrealisierung die §§ 15 und 16 DSchG zu beachten sind. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 90390, Fax 02425 9039199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DES BAUGESETZBUCHES VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), IN DER ZUM ZEITPUNKT DES VERFAHRENSABSCHLIEßENDEN BESCHLUSSES DES RATES GÜLTIGEN FASSUNG
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), IN DER ZUM ZEITPUNKT DES VERFAHRENSABSCHLIEßENDEN BESCHLUSSES DES RATES GÜLTIGEN FASSUNG.
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauO NRW) VOM 01.03.2000 (GV Bl. 2000, S. 256) IN DER ZUM ZEITPUNKT DES VERFAHRENSABSCHLIEßENDEN BESCHLUSSES DES RATES GÜLTIGEN FASSUNG
- PLANZEICHENVERORDNUNG (VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PlanzV 90 VOM 18.12.1990, BGBl. I 1991, S. 58).
- GEMEINDEORDNUNG 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. 25/QU 4. ÄNDERUNG "PRIMELWEG" WURDE GEM. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB IN FORM EINES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS NACH § 13 a BauGB VOM RAT AM 18.06.07... BESCHLOSSEN.

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 27.06.07...

BERGHEIM, DEN 28.11.07...

[Signature]
BÜRGERMEISTERIN I.



SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT BERGHEIM HAT AM 26.11.07... DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 a BauGB ZUGESTIMMT UND GEM. § 10 (1) BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

BERGHEIM, DEN 28.11.07...

[Signature]
BÜRGERMEISTERIN I.



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) UND § 4 (2) BauGB

DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG HAT MIT DER BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 27.06.07... BIS 17.08.07... ZU JEDERMANN'S EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 27.06.07... MIT DEM HINWEIS ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT, DASS STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORBRACHT WERDEN KÖNNEN. DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 22.06.07... VON DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG INFORMIERT.

BERGHEIM, DEN 28.08.07...

[Signature]
BÜRGERMEISTERIN I.



INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST AM 06.12.07... GEM. § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN MIT DEM HINWEIS, DASS DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEI DER STADTVERWALTUNG VON JEDERMANN EINGEGEHEN WERDEN KANN.

MIT DIESER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

BERGHEIM, DEN 07.12.07...

[Signature]
BÜRGERMEISTERIN I.

