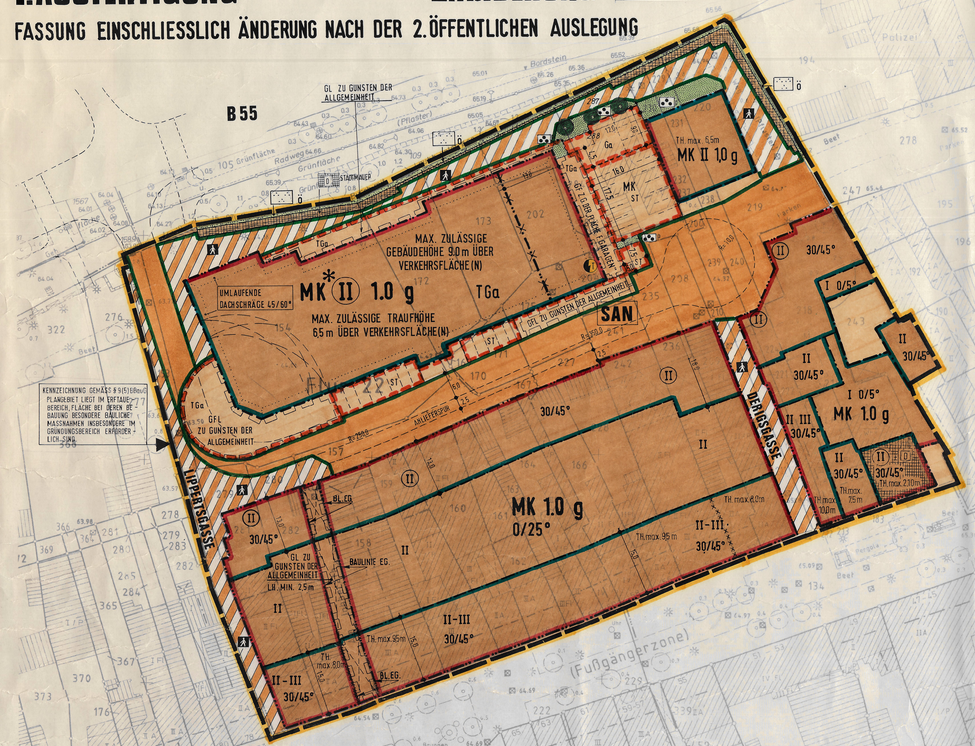
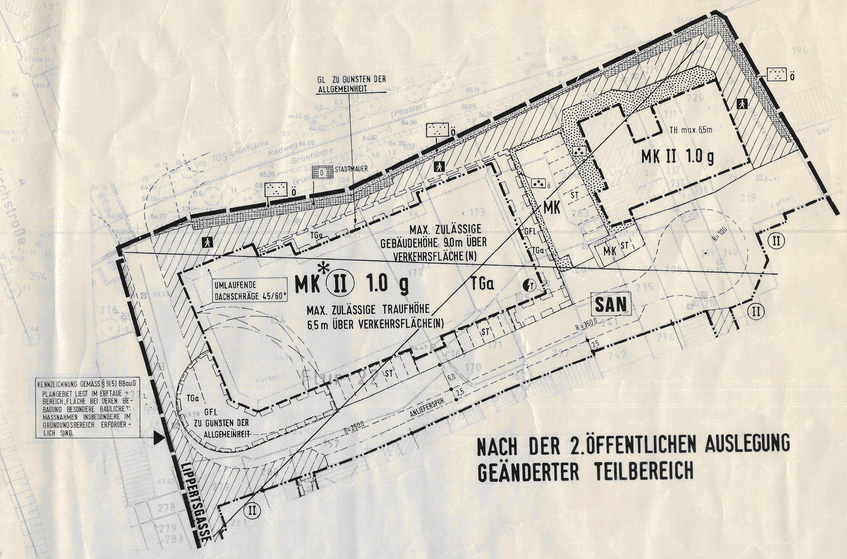
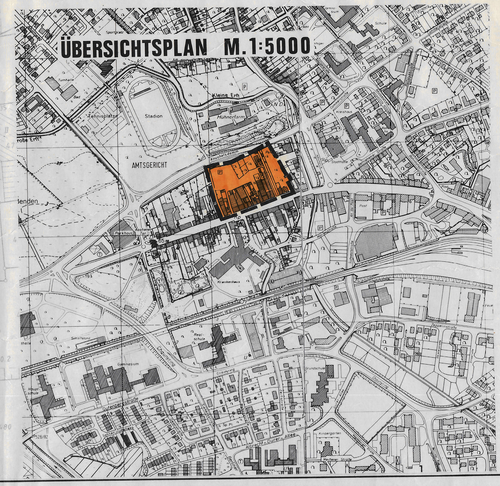
STADT BERGHEIM M.1:500
BEBAUUNGSPLAN NR. 38.1
1.AUSFERTIGUNG 2.ÄNDERUNG

FASSUNG EINSCHLIESSLICH ÄNDERUNG NACH DER 2.ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG





NACH DER 2.ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEÄNDERTER TEILBEREICH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 MK - Kerngebiete

1.1.1 Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Kerngebieten (MK) sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Kerngebieten (MK) die allgemein zulässige Art der Nutzung nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig sind.

1.1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Kerngebieten (MK) die ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO - Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 fallen, nicht zulässig sind.

1.1.4 Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen eingeschränkt werden, indem

Sexshops, Peep-Shows sowie Spiel- und Automatenhallen

nicht zulässig sind.

1.1.5 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.
Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 (4) BauONW

2.1 Außenwandmaterialien allgemein

Alle Baukörper sind so zu gestalten, daß sie sich in die vorhandene Situation einpassen und das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

2.1.1 Bereich mit Kennzeichnung *

Für Außenwände sind nur folgende Materialien und Farbtöne zulässig:
- unglasiertes Ziegelmauerwerk (rotbraun).

Für untergeordnete Bauteile sind zulässig:
- glatter bis bretterrauher Sichtbeton, naturbelassen oder grau behandelt,
- matte dunkelfarbene Metalle.

2.1.2 Sonstige Bereiche

Für Außenwände sind nur folgende Materialien und Farbtöne zulässig:
- Putz mit glatter Oberfläche (weiß sowie Pastelltöne)
- unglasiertes Ziegelmauerwerk (rotbraun bis braun).

Für untergeordnete Bauteile sind zulässig:
- glatter bis bretterrauher Sichtbeton,
- Natur- und Kunstschiefer (kleinteilig schwarz matt)
- Metall (matte dunkelfarbene Materialien)
- Holz,
- ungefärbtes Glas.

Ausnahmsweise sind andere Farbtöne zulässig, wenn diese für eine Anpassung an die Nachbarbebauung erforderlich sind.

2.2 Dacheindeckungsmaterialien

Bei Verwendung von Metallen im Bereich der geneigten Dachflächen sind nur matte dunkelfarbene Materialien zulässig oder bronzefarbig eloxierte Metalle zu verwenden. Flachdachbereiche sind aus gestalterischen Gründen entweder einzukiesen, einzugrünen oder als Terrassenflächen plattiert herzustellen. Auch eine Kombination ist zulässig.
Der Eingrünungsanteil darf jedoch 20 % nicht unterschreiten.

2.3 Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen

Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig, wenn dies zur Angleichung an bestehende Dachneigungen zwingend notwendig ist sowie bei Garagen. Das gleiche gilt für Bereiche, die nicht öffentlich einsehbar sind.

2.4 Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von 50 % der zugehörigen Traufenlänge zulässig.

2.5 Ausnahmen von den festgesetzten maximalen Traufenhöhen

Ausnahmen von den festgesetzten maximalen Traufenhöhen sind entlang der Hauptstraße zulässig, sofern die auf dem entsprechenden Grundstück bestehende Bebauung bereits heute eine größere Traufenhöhe aufweist. Eine Überschreitung dieser Traufenhöhe ist jedoch unzulässig.

2.6 Abfallbehälter/Müllbehälter

Abfallbehälter/Müllbehälter dürfen nur sichtgeschützt oder in eingegrünten Schränken aufgestellt werden.

2.7 Einfriedigungen

Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen hin sind nur zulässig in Form von dunkelfarbenen, eingegrünten Holzkonstruktionen und/oder Ziegelmauerwerk (unglasiert rotbraun). Die zulässige Höhe beträgt max. 1.7 m. Im Verlauf von festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können ausnahmsweise höhere Einfriedigungen zugelassen werden.

2.8 Bewegliche Abfallbehälter

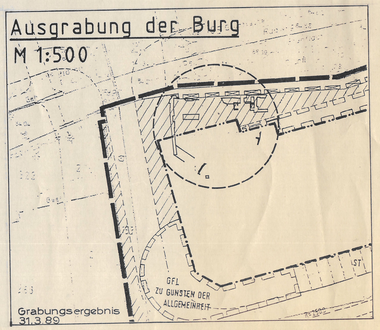
Müllbehälter sind in eingegrünten Schränken aufzubewahren oder sichtgeschützt aufzustellen.

3. Hinweis

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. 3. 1980 (GV. NW. S 226/SGV. NW 224) dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Auf die vorliegenden Grabungsergebnisse zur "Burg Bergheim" wird hingewiesen (siehe auch Planausschnitt "Ausgrabung der Burg").

4. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Gemäß Fernstraßengesetz wird südlich der Bundesstraße 55 (B 55) in einer Zone 20 m parallel zum südlichen Fahrbahnrand ein Verbot für Werbung sowie für unmittelbare Zugänge zur B 55 festgelegt.



PLANUNTERLAGE

~~DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST / IST EINE ABZEICHNUNG~~
VERGRÖSSERUNG DER KATASTERFLURKARTE
DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN
IM JAHRE IM MASSTAB
DURCH
~~ORTS-NAHME / VOLLSTÄNDIGE TEIL-NEUVERMESSUNG~~
DIE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE)

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE WURDE ~~/ IST~~ NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (BR 55 FA 31) ~~NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG~~ VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG) NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMÄSS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG ~~UND VERMESSUNGSFREIGABEVERFÜGUNG~~
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND

V. Mündung Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur DEN 25.8.1987
DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur DEN 25.8.1987
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTERBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST
Bergheim DEN 17.12.91
Vermessungsdirektor
~~BERGHEIM, DEN~~
~~LV. STADTDIREKTOR~~

VERFAHREN

ENTWURF UND BEARBEITUNG
STADT BERGHEIM
PLANUNGSAMT M. Schink
BERGHEIM, DEN 22.5.89

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN
DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN
DEN 198

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl I S 2256, BER. BGBl I S 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 18.7.1986 (BGBl I S 1253) DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 22.9.1980 AUFGESTELLT WORDEN.
Bergheim DEN 17.12.1991
~~BERGHEIM, DEN~~
~~LV. STADTDIREKTOR~~

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 (1) BBauG AM 10.10.1980 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN
13.11.80.
Bergheim DEN 17.12.1991
STADT / GEMEINDEDIREKTOR I. V.

DIE ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES HAT VOM BIS STATTGEFUNDEN
DEN 198

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT
DEN 198

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BERUHEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM
DEN 198

EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 13 IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 7/14.10. BIS 25/24.11.1992
Bergheim DEN 17.12.1991
I.V. STADTDIREKTOR

EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS
DEN 198

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM AM 25.11.91 ~~/~~ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN
~~einschl. der Änderung nach der 2. öffentl. Auslegung~~
BERGHEIM DEN 17.12.1991
I.V. STADTDIREKTOR BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES ANGEZEIGT AM 31.1.92 ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 4.3.92 AZ 35.2.12-3011-16/92
Köln DEN 4.3.1992
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNAHME WURDEN GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES AM 27.03.92 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 27.03.92 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN
BERGHEIM DEN 23.04.1992
I.V. STADTDIREKTOR BÜRGERMEISTER

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALT

INHALT
§ 9 (1) NR. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25a, 25b, 26 UND § 9 (2) SOWIE § 1 DER BAUGESETZ (BBauG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl I S 2256, BER. BGBl I S 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 18.7.1985 (BGBl. I S 2253)

§ 81 (1) NR. 1, 2, 3, 4 UND 5 SOWIE (2) NR 1 UND 2 BAUORDNUNG DER BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.7.1984

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (Bau NVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.9.1977 (BGBl I S 1763) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DIE 3. VO ZUR ÄND. DER BAUNVO VOM 19.12.86 PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 30.7.1981 (BGBl I S 833)
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ÜBERBAUBARE FLÄCHE / NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE } GEM § 9(1)2 BBauG
WR WA BM MI MISCHGEBIET
WA WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET MK MK KERNGEBIET
MD MD DORFGEBIET GE GE GEWERBEGEBIET
* § TEXTL. FESTS. / ZIFF. 2.1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II - III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
■ UBERSCHREITUNG DER GRZ UND GFZ

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
E EINZELHÄUSER — BAULINIE
D DOPPELHÄUSER — BAUGRENZE
H HAUSGRUPPEN — OFFENE BAUWEISE
ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER — GESCHLOSSENE BAUWEISE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
ÜBERBAUBARE FLÄCHE / NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE } GEM § 9(1)2 BBauG
Ö ÖFFENTL. VERWALTUNGEN — K KIRCHE
B BÜRGERHAUS — K KINDERGARTEN
S SCHULE — A ALTENZENTRUM

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN
TS TRAFOSTATION — B BRUNNEN
P PUMPSTATION — K KLÄRANLAGE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
St STELLPLÄTZE — ZUFAHRTEN
GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GG GARAGEN — TGa TIEFGARAGE

VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE
FUSSGÄNGERBEREICH / FUSSWEG
WIRTSCHAFTSWEG
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
FEUERWASSERUH

GRUNFLÄCHEN
Ö ÖFFENTLICH / P PRIVAT
SPIELPLATZ — GESTALTUNGSGRÜN
SPIELPLATZ — SPORTPLATZ
PARKANLAGE — DAUERKLEINGARTEN

ANPFLANZUNGEN U BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
20m-BAUVERBOTSZONE GEM 9(6)BBauG
ZUGANG UND ZUFAHRTSVERBOT MIT UNTERBROCHENER LINIE GEM 9(6)BBauG
WASSERSCHUTZZONE
HOCHWASSERGRENZE
BÖSCHUNGEN
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
UMGRENZUNG DER SANIERUNGSGEBIETE
UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (GESCHÜTZT DURCH DEN DENKMALSCHUTZ) UNTERLIEGEN
EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
UMGR. DER FLÄCHEN GEM § 9 (5,6) BBauG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN
AUFSCHÜTTUNG GEM 49(1)2b BOWO
ABGRABUNG GEM 49(1)2b BOWO
FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSWERT
MIT GEH-(G), FAHR-(F) UND LEITUNGSRECHTEN(L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN
VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG
L.H. 3.50m LICHTE HÖHE MINDESTENS 3.50m
VORHANDENE BAUMPFLANZUNGEN
SICHTDREIECKE
WASSERFLÄCHE
ÜBERBAUBARE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
BL.EG. BAULINIE ERDGESCHOSS

FESTSETZUNGEN GEM § 81 BauO NW'84
z.B. 35/45° DACHNEIGUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TRAUFHÖHEN
TH max. 9.5 m TRAUFHÖHEN MAXIMAL 9.5 m BEZOGEN AUF ANGRENZENDE VERKEHRSFLÄCHEN
* SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZIFFER 2.1.1

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG
XXXX STREICHUNG — ERGÄNZUNG