

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/QU - 5. ÄNDERUNG 'PALMENWEG'



ERLÄUTERUNGEN

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

1 2
WR WR 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)

I Eingeschossige Bebauung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

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

0 offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche ö = öffentlich
Parkanlage

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

z.B.: **DN 40°** Dachneigung
SD Satteldach

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garagen / Überdachte Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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) und die Geschöszahl (I) bestimmt.

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

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

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

Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

4. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauGB sind Garagen und Überdachte Stellplätze nur innerhalb der südlichen Teilfläche und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

5. Beseitigung des Niederschlagswassers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Wohnhäuser und von den Garagen, den Zufahrten zu den Garagen und allen versiegelten Verkehrswegen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße 'Palmenweg' einzuleiten.

B GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen grundsätzlich eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind nur als transparente Einfriedungen z.B. als Stabgitterzaun zulässig. Geschlossene Einfriedungen z.B. Mauer sind nicht zulässig. Ausnahme: Geschlossene Holzzäune mit einer Höhe von bis zu max. 1,0 m und lebende Hecken von bis zu 1,8 m.

C HINWEISE

1. Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse

Bei einer unterkellert geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die Baugrubensohle (tiefer als 3 m unter GOK) überwiegend in sandig-kiesigen, wasserundurchlässigen Terrassensedimenten liegt. In diesem Fall versickert anfallendes Sicker- und Tagwasser ohne zeitliche Verzögerung in den Untergrund. Für ein unterkellertes Wohngebäude reicht eine Abdichtung nach DIN 18 195-T 4 aus, wenn die Arbeitsräume mit gut wasserundurchlässigen Böden (Durchlässigkeitsbeiwert $k_f \geq 10^{-4}$ m/s) verfüllt und vollständig an die durchlässigen, nicht bindigen Sande und Kiese der Rheinterrasse angebunden wird. Um lokale Verursachungen zu vermeiden, sind die Arbeitsräume frei von Fremdbestandteilen (z.B. Plastikfolien, Betonreste u.a.) zu halten. Bei einer lehmigen und somit nur gering wasserundurchlässigen Baugrubensohle sind aufgrund der Anforderungen der DIN 18 195-T 1 die Kellergeschosse bis zu Tiefen von 3 m unter GOK nach DIN 18 195-T 6, Abschnitt 9, gegen aufstauendes Sickerwasser abzudichten. Alternativ können erdberührte Bauteile gemäß DAfStb als „wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie)“ ausgebildet werden.

2. Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Unverträglichkeit des Vorhabens wird ausgeschlossen, da die Gehölzbestände des Plangebiets keine Strukturen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten bzw. Fledermausarten aufweisen. Direkte Tötungstatbestände lassen sich durch eine Gehölzentnahme im Winterhalbjahr ausschließen (30.09.-28.02.). Störungstatbestände liegen nicht vor. Die Beseitigung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen wird ebenfalls ausgeschlossen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1980, (GV. NW. S. 226/ SGV. NW 224)) dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Erdbebenzone

Das gesamte Gebiet der Stadt Bergheim befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

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
- 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, 5. Änderung 'Palmenweg' in Form eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurde gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Rat am 17.12.17 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.01.17.

Bergheim, den 27.07.17
Bürgermeister



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung in der Zeit vom 12.11.17 bis 19.11.17 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.11.17 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 12.11.17 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Bergheim, den 07.07.17
Bürgermeister



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bergheim hat am 18.9.17 dieser Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB zugestimmt und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 20.9.17
Bürgermeister



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ist am 26.2.17 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 27.9.17
Bürgermeister



LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de

21.06.2017