

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 280 'SANDDORNWEG'



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)

II Eingeschossige Bebauung
0,33 Grundflächenzahl (GRZ)
TH Höchstgrenze der Traufhöhe

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

0 offene Bauweise

— Baugrenze

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

— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

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

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

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Neben- anlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Garagen / Überdachte Stellplätze
BZP KD Bezugspunkt
KD Kanaldeckel
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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. 280 / Bm 'Sanddornweg' in Form eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurde gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Rat am 2.7.17 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.7.17.

Bergheim, den 2.7.17
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung in der Zeit vom 2.7.17 bis 2.8.17 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2.7.17 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 2.7.17 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Bergheim, den 2.7.17
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bergheim hat am 18.7.17 dieser Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB zugestimmt und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 20.7.17
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ist am 2.8.17 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 27.7.17
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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB und BauNVO)

- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoszahl (II) und die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.
 - 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.
 - BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.
 - 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 überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

B GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

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

C HINWEISE

- Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse**
Bei einer unterkellert geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die Baugrubensohle (tiefer als 3 m unter GOK) bereichsweise noch in den unzureichend tragfähigen Auenbildungen liegt. Hier sind diese bis auf die sandig-kieselige Terrasse aufzunehmen und gegen Kiessand zu ersetzen. In der grobkörnigen Terrasse 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 kf 10-4 m/s) verfüllt und vollständig an die durchlässigen, nicht bindigen Sande und Kiese der Rheinterrasse angebunden wird. Um lokale Vernässungen 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.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**
Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Büro Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim im Juli 2016 ein Bodengutachten erstellt. Eine Versickerung wird wegen der Tiefenlage der geeigneten Böden unter Berücksichtigung des erforderlichen Aufwandes nicht empfohlen.
Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt daher in den vorhandenen Kanälen in der Straße Sanddornweg. In der Generalentwässerungsplanung des Stadtteils Bergheim ist die Fläche des Spielplatzes bereits berücksichtigt.
- Artenschutz**
Erforderliche Holzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.
Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

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.

- 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 Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1990, (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.
- 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.