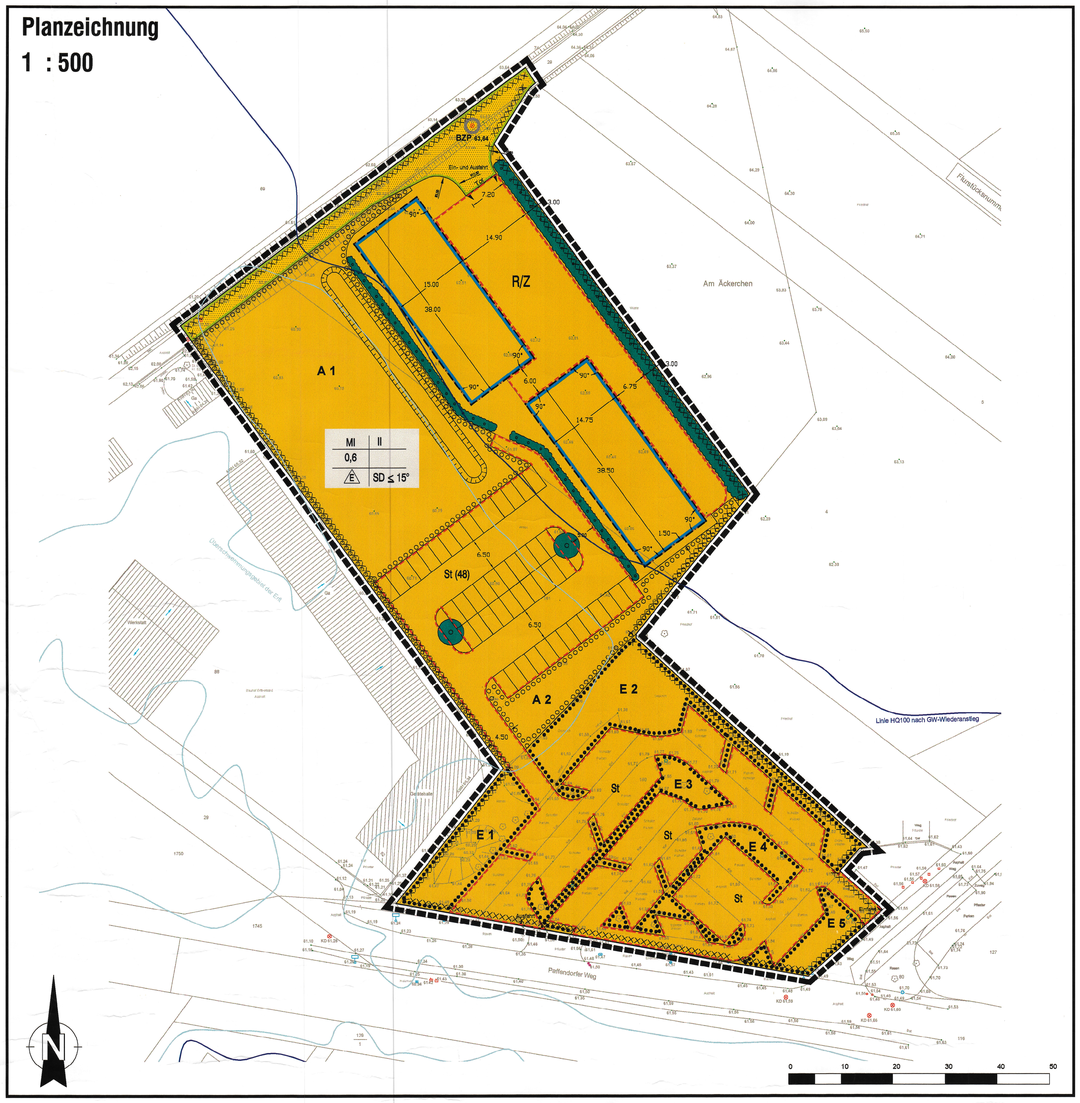
Bebauungsplan Nr. 235 / Bm „Erweiterung Erftverband"

Bergheim Gemarkung: Bergheim Flur: 12

Planzeichnung

1 : 500



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet (MI)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Dezimalzahl

63,64 ü. NN — Bezugspunkt für die geplanten baulichen Anlagen im Mischgebiet MI vgl. textliche Festsetzungen

First, Trauf-, und Erdgeschoßfußbodenhöhen sowie Oberkante des Daches sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Sankt-Egilhard-Straße mit Ausweichstelle)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 , 11 BauGB)

Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich (mit Einschrieb)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Anpflanzung von Sträuchern (hier Hecke mit Bezeichnung)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Bezeichnung)

A 1 - A2 — Flächen zum Anpflanzen

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

E 1 - E 5 — Flächen zum Erhalt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

R/Z — Zweckbestimmung: Rangierfläche und Zufahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

SD — Satteldach

≤15° — Dachneigung

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet der Erft (HQ100, öffentlich bekannt gemacht, festgesetzt gemäß § 112 (3) LWG NW)

5. Vermerke (§ 9 Abs. 6a S. 2 BauGB)

Linie HQ100 nach Grundwasserwiederanstieg

6. Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

geplante Stellplätze, Fahrgassen sowie Pflanzbeete

Versickerungsmulde

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Mischgebiets sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Mischgebiets sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

2.1 Bezugspunkt (BZP) für die baulichen Anlagen innerhalb des Mischgebiets ist die Oberkante des in der Planzeichnung markierten Kanaldeckels in der Sankt-Egilhard-Straße mit aufgemessenen 63,64 m über NN.

2.2 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen im Mischgebiet MI beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Erdgeschossfußbodenhöhe) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bauliche Anlagen innerhalb des Mischgebiets MI dürfen nicht höher als maximal 0,60 m unter dem Bezugspunkt liegen.

2.3 Die First- und Traufhöhen der geplanten Gebäude innerhalb des Mischgebiets MI dürfen die folgenden Werte über dem genannten Bezugspunkt in m über NN nicht überschreiten:

Lfd. Nr.	Höhenpunkte	Höhen bei maximal II Vollgeschossen
1.	Zulässige Traufhöhe	7,40 m über dem Bezugspunkt entsprechend 71.04 m üNN
2.	Zulässige Firsthöhe	9,40 m über dem Bezugspunkt entsprechend 73.04 m üNN

2.4 Die zulässige Firsthöhe darf ausschließlich für die Errichtung von raumlufttechnischen Anlagen und Aufzugsanlagen überschritten werden. Die Oberkante des Daches darf dann 11,40 m (entsprechend 75,04 m über NN) über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.5 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche innerhalb des Mischgebiets MI gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist aufgrund § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 21a und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Mischgebiets MI ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,00 m für folgende Gebäudeteile zulässig: Fassadengliederungen, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Schaukästen, Treppenanlagen, Vordächer und Beleuchtungskörper. Diese Regelung findet keine Anwendung, wenn sicherheits-/verkehrstechnische oder gestalterische Belange dem entgegenstehen.

4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Innerhalb des Mischgebiets MI sind Stellplätze nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

4.2 Innerhalb des Mischgebiets sind Rangierflächen und Zufahrten nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Rangierfläche und Zufahrt zulässig. Zusätzlich ist innerhalb der umgrenzten Rangierfläche und Zufahrt die Lagerung von für die Funktionsfähigkeit des Laborgebäudes benötigten Gasflaschen einschließlich deren Überdachung und Sicherung vor fremdem Zugriff zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Innerhalb der Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Bezeichnung E 1 bis E 5 sind die vorhandenen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstigen Bepflanzungen sowie die in E1 befindliche Versickerungsmulde dauerhaft zu erhalten.

5.2 Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bezeichnung A 1 sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

a. Es ist eine extensive Gehölzwiese mit 11 kleinkronigen und 3 großkronigen heimischen, bodenständigen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die extensive Gehölzwiese ist mit Landschaftsrasen (mit hohem Anteil an Kräutern) anzusäen. Die Pflanzung der Gehölze ist einzeln oder in Gruppen mit Feldahorn (*Acer campestre*) und/oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sowie Stieleiche (*Quercus robur*) in der Qualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm vorzunehmen. Die extensive Gehölzwiese ist durch Pflegeschnitt (1-2mal jährlich mit Abfuhr der Mahd) von weiteren ggf. aufkommenden Gehölzen freizuhalten.

b. Die extensive Gehölzwiese ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zum Bauhof mit einer zweireihigen freiwachsenden Heckenpflanzung einzufassen. Diese ist dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) in den Qualitäten verpflanzte Sträucher, 60-100 cm, und Heister 2x verpflanzt 100-125 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat im Abstand von 1 m in Reihen zu erfolgen, die Reihen sind dabei um 0,5 m gegeneinander versetzt anzuordnen.

c. Die extensive Gehölzwiese ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Sankt-Egilhard-Straße) mit einer ein- bis zweireihigen freiwachsenden Strauchpflanzung einzufassen. Diese ist dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*) oder Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) in den Qualitäten verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat im Abstand von 1 m in Reihen zu erfolgen, die Reihen sind dabei um 0,5 m gegeneinander versetzt anzuordnen.

d. Innerhalb der extensiven Gehölzwiese ist parallel der sich von Nordwesten nach Südosten erstreckenden Böschungskante eine ca. 5 m breite und ca. 50 m lange Versickerungsmulde mit einer Sohlentiefe von ca. 1,0 bis 1,5 m bei Böschungsneigungen von 1:2 oder flacher anzulegen. Die Kanten sind auszurunden. Sohle und Böschung der Versickerungsmulde sind nach Anlage mit Landschaftsrasen (mit Kräuter) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Zur Pflege ist eine 1-jährliche Mahd (mit Abfuhr der Mahd) im Herbst vorzunehmen. Aufkommende Gehölze oder sonstige Störstoffe sind zu entfernen. Im Zulaufbereich ist eine Auskolkung durch Steinschüttung oder Pflasterung zu unterbinden. Die Durchlässigkeit im Bereich des Muldenbodens und somit die Reinigungswirkung der belebten Oberbodenpassage ist durch entsprechendes Bodensubstrat sicherzustellen.

5.3 Das auf den Dachflächen des Mischgebiets MI und der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Rangierfläche und Zufahrt anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und mittels eines oberirdischen Zulaufes über eine offene Rinne oder unterirdisches Rohrsystem der Versickerungsmulde innerhalb der extensiven Gehölzwiese zuzuführen.

5.4 Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bezeichnung A 2 sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten: Die mit A 2 bezeichnete Fläche ist mit einer Strauchpflanzung aus einzelnen Laubgehölzen II. Ordnung auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Randlich der Gehölzpflanzung ist ein Landschaftsrasen (mit hohem Anteil an Kräutern) anzusäen und als Extensivwiese zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die extensive Gehölzwiese ist durch Pflegeschnitt (1-2mal jährlich mit Abfuhr der Mahd) von weiteren ggf. aufkommenden Gehölzen freizuhalten. Für die Gehölzpflanzung sind ausschließlich heimische, bodenständige Sträucher wie Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina) oder Wasser-Schneeball (Viburnum opulus) in den Qualitäten verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat im Abstand von 1 m in Reihen zu erfolgen, die Reihen sind dabei um 0,5 m gegeneinander versetzt anzuordnen. Innerhalb der Pflanzung sind 5 Feldahorne als Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 200-250 cm zu platzieren und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Die sich von Nordwesten nach Südosten entlang der überbaubaren Flächen erstreckende Böschungskante ist mit einer ein- bis zweireihigen Strauchpflanzung aus überwiegend heimischen Gehölzen zu sichern, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Laubgehölze sowie auch Ziergehölze wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Deutzie (*Deutzia z.B. rosea*), Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*) oder Forsythie (*Forsythia spec.*) in den Qualitäten verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat im Abstand von 0,5 m in Reihen zu erfolgen, die Reihen sind dabei um 0,5 m gegeneinander versetzt anzuordnen.

5.6 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß zeichnerischer Festsetzung des Bebauungsplanes parallel zur Umgrenzung der Fläche mit der Zweckbestimmung Rangierfläche und Zufahrt auf einer Länge von 80 m eine zwei- bis dreireihige freiwachsende Heckenpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) in den Qualitäten verpflanzte Sträucher, 60-100 cm, und Heister 2x verpflanzt 100-125 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat im Abstand von 1 m in Reihen zu erfolgen, die Reihen sind dabei um 0,5 m gegeneinander versetzt anzuordnen. Im Einmündungsbereich der Zufahrt/Sankt-Egilhard-Straße ist Landschaftsrasen (mit hohem Anteil an Kräutern) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Durch Pflegeschnitt (1-2mal jährlich mit Abfuhr der Mahd) ist der Einmündungsbereich von ggfs. aufkommenden Gehölzen freizuhalten.

5.7 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind gemäß zeichnerischer Festsetzung des Bebauungsplanes die Anpflanzung von zwei Spitzahornen (*Acer platanoides 'Clevelend'*) vorzunehmen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat innerhalb von Baumscheiben (2 x 2 m) oder Pflanzbeeten zu erfolgen. Diese sind als Extensivrasen oder mit Bodendeckern folgender Arten in der Qualität 2x verpflanzte Sträucher zu begrünen und dauerhaft zu erhalten:

Euonymus fortunei	Kriechspindel
Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenmyrte
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Potentilla 'Goldteppich'	Kriechender Fingerstrauch
Rosa 'Sommerwind'	Bodendecker-Rose
Spirea decumbens	Zwerg-Spiere
Stephanandra incisa	Niedrige Kranzspiere
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	Niedrige Purpurbeere

5.8 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung des Bebauungsplanes umgrenzte Fläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze ist mit Ausnahme der Fahrgassen nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter, Kies- oder Sandmaterialien oder Pflaster mit Rasenfuge anzulegen.

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

6.1 Für die Außenflächen der Wände sowie der Dächer ist die Anbringung von Solarmodulen zulässig.

6.2 Die zeichnerisch festgesetzten Satteldächer sind mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° ausführen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

(1) Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 der Stadt Bergheim ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (vgl. hierzu Hinweis (2)).

Hinweise

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt. Die Grundwasseroberfläche liegt derzeit bei rd. 28 m üNN. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen lag die Grundwasseroberfläche direkt unter Flur (zwischen 61 m üNN und 62 m üNN). Um eine dauerhafte Vernässung der Gebäude im Bereich Bergheim zu vermeiden, wird der Grundwasserstand auf etwa 5 m unter den natürlichen Grundwasserständen gehalten.

(2) Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der bewegungsaktiven, geologischen Störzone, dem sogenannten Giersbergsprung, in dessen Einwirkungsbereich es zu unterschiedlichen Bodenbewegungen an der Oberfläche kommen kann.

(3) Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangebiets (vgl. hierzu Anlage U 5 der Umweltprüfung) in einem Ausgebiet 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 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 Ausgebiet 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 stand nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein sicherer Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

(4) Es wird darauf hingewiesen, dass für die neue Stellplatzanlage eine geringfügige Nivellierung des Geländes erforderlich werden wird, ohne jedoch in den eigentlichen Retentionsraum einzugreifen. Insgesamt wird das Niveau der geplanten Stellplatzanlage nicht über das derzeitige Niveau hinaus angehoben. Die Funktionsfähigkeit des Überschwemmungsgebiets bleibt unbeeinträchtigt. Demnach ist eine Nivellierung der Stellplatzanlage über das heutige Niveau hinaus aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht möglich. Für die Stellplatzanlage ist eine Befreiung gemäß § 113 LWG zu beantragen. Diese Befreiung kann unter den Voraussetzungen des § 31b Abs. 4 Satz 4 WHG erteilt werden. Dies bedeutet u.a., dass durch die beabsichtigten Nivellierungen des geplanten Stellplatzgeländes (technisch ebene Gestaltung der Stellplatzanlage auf der Ebene des jetzigen Geländes) kein Einstauvolumen entfällt.

(5) Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235/Bm liegen nicht vor. Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen, die bei der Planrealisierung zu beachten sind. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

(6) Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Leitungen gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tiefwurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen gepflanzt werden. Die vom DVGW-Regelwerk herausgegebenen technischen Mitteilungen über 'Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen' - GW 125, März 1989 – sind zu berücksichtigen. Notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind mit der RWE Rhein-Ruhr Netzservice abzustimmen.

(7) Es wird darauf hingewiesen, dass der vorliegende Bebauungsplan digital erstellt worden ist. Für Flächenermittlungen ist stets die mittig unter z.B. Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen, Baugebietsabgrenzungen als auch Verkehrsflächen liegende Konstruktionslinie heranzuziehen.

(8) Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes Nr. 235/ Bm schließt mit einem Defizit von 9.835 Ökologischen Werteinheiten ab. Als externe Ausgleichsfläche ist die Aufforstung einer rund 2.460 m² großen Ackerfläche mit standortheimischen Laubgehölzen nahe der Kläranlage in Bergheim-Kenten, in der Gemarkung Kenten, Flur 1, auf Teilflächen der Flurstücke 650 und 652 vorgesehen.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414; 3.5.2005 S. 1224, 21.6.2005 S. 1818)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) - Landesbauordnung in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. 2000 S. 256, 9.5.2000; 22.7.2003 S. 434; 16.12.2003 S. 766; 4.5.2004 S. 259; 5.4.2005 S. 332)
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 1. März 2000 (GB. 2000 S. 256, 9.5.2000 439, 22.7.2003 S 434, 16.12.2003 S. 766, 4.5.2004 S. 259, 5.4.2005 S 332, 03.05.2005 S. 498)

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Darstellungen der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergheim, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Stollenwerk & Kuckuck
Bahnstraße 8 in 50126 Bergheim

Der Bebauungsplan Nr. 235/Bm ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom 19.02.06 zur Aufstellung beschlossen.

Bergheim, den 03.04.07
Bürgermeisterin I.V.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am 13.04.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, den 03.04.07
Bürgermeisterin I.V.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 235/Bm hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 24.03.06 bis 18.05.06 ausgelegen. Äußerungen waren bis einschließlich 25.05.06 möglich. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom 10.03.06 von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Bergheim, den 03.04.07
Bürgermeisterin I.V.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 235/Bm wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 23.11.2006 in der Zeit vom 18.12.2006 bis einschließlich 26.01.2007 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.12.2006 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Bergheim, den 03.04.07
Bürgermeisterin I.V.

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....

Bergheim, den .....
Bürgermeisterin

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....

Bergheim, den .....
Bürgermeisterin

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlussfassung des Rates der Stadt Bergheim vom .....

Bergheim, den .....
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Bergheim hat am 26.03.07 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 03.04.07
Bürgermeisterin I.V.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) am 13.04.07 ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 13.04.07 rechtsverbindlich geworden.

Bergheim, den 22.06.07
Bürgermeisterin