

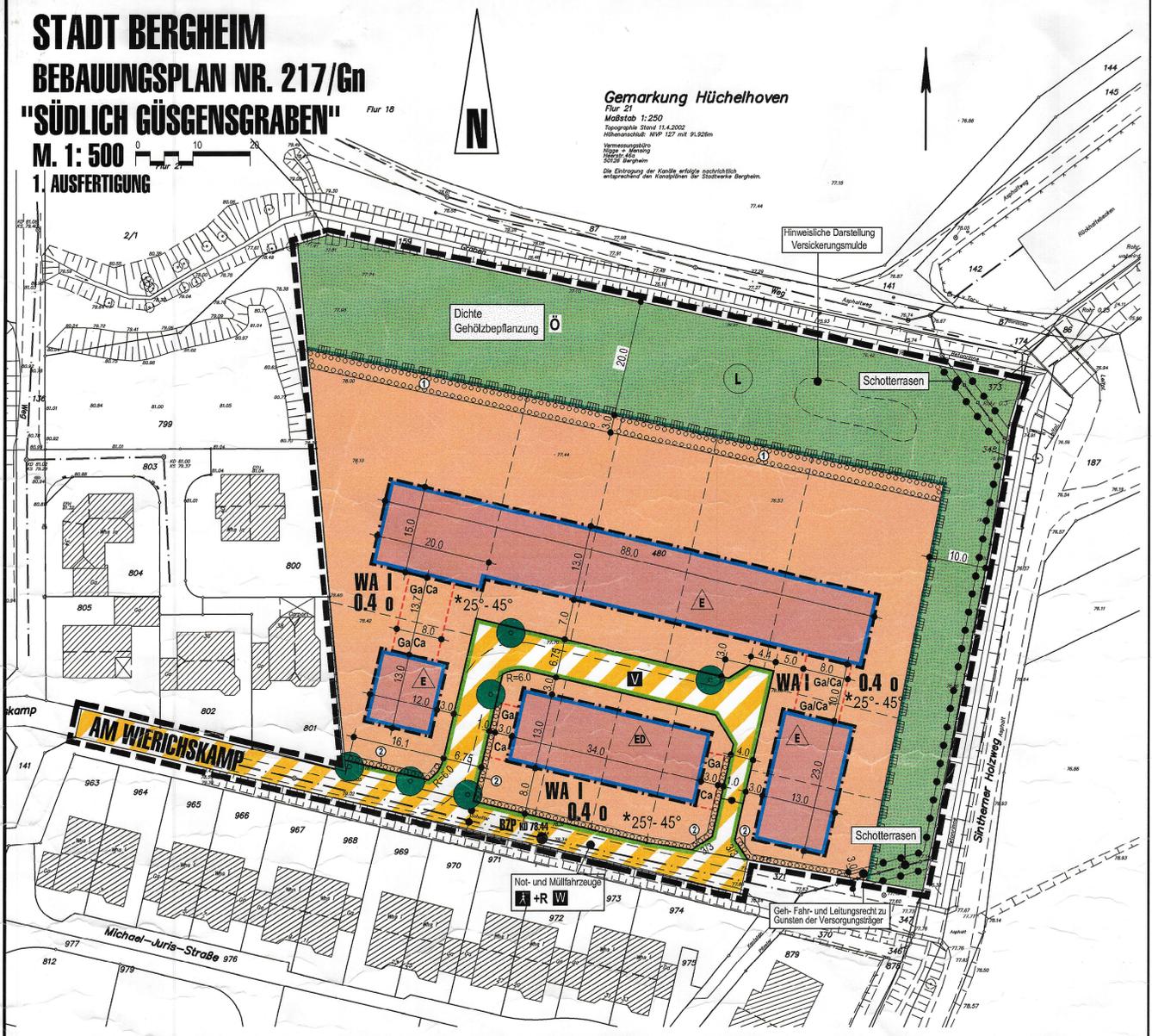
STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 217/Gn

"SÜDLICH GÜSGENSGRABEN"

M. 1: 500

1. AUSFERTIGUNG



RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, BauNVO) I.D.F. VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSBELEBUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - Bau ONRW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV. NRW S.256), ZULETZT GEÄNDERT AM 09.05.2000 (GV. NRW S.439)
- VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANEINRICHTUNGSVERORDNUNG 1990 - PlanV 90) VOM 16.12.1990 I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
- GEEMEINDEVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 695) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 26.03.2000 (GV NRW S. 245)

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM **23.09.02** AUFGESTELLT WORDEN.

BERGHEIM, DEN **11.02.04**

[Signature]

IV. BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR STADT-PLANUNG, UMWELT, BAU- UND VERKEHRSWESEN VOM **18.07.03** IN DER ZEIT VOM **29.09.03** BIS **31.10.03** ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WAR AM **18.09.03** ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM **15.09.03** VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

***UND LOKALE AGENDA**

BERGHEIM, DEN **11.02.04**

[Signature]

IV. BÜRGERMEISTER

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN AM **02.02.04** ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BERGHEIM, DEN **11.02.04**

[Signature]

IV. BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBEREICH DES BAU- UND PLANUNGSAMTS-RATES BESCHLUSSES VOM **23.09.02** WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM **02.01.03** ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BERGHEIM, DEN **11.02.04**

[Signature]

IV. BÜRGERMEISTER

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEBENER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES AUSSCHUSSES FÜR STADTPLANUNG, UMWELT, BAU- UND VERKEHRSWESEN VOM ... BIS ...

BERGHEIM, DEN **11.02.04**

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM **14.07.04** ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

BERGHEIM, DEN **18.07.04**

[Signature]

IV. BÜRGERMEISTER

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat aufgrund des Beschlusses vom 21.11.02 des Ausschusses für Stadtplanung und Lokale Agenda vom 13.01.03 bis 07.02.03 stattgefunden. Einwendungen waren bis zum 14.02.03 möglich.

BERGHEIM, DEN **11.02.04**

[Signature]

IV. BÜRGERMEISTER

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

BERGHEIM, DEN **11.02.04**

BÜRGERMEISTER

LA CITTÀ STADTPLANUNG

DIPL. ING. ARCHITECT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BETHLEHEMER STR. 10a 50126 BERGHEIM
TEL.: 02271 49 79 17 FAX: 02271 49 79 19
La-Citta_Stadtplanung@t-online.de

30.06.2003

PLANUNGEN

ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT.

BERGHEIM, DEN **11.02.04**

[Signature]

ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

WA WA Allgemeines 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 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

o offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
D Nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich
W Wirtschaftsweg
+R Fuß und Radweg

— Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

— unterirdisch

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o öffentlich
p privat

z.B. **Dichte Gehölzbepflanzung** Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Anpflanzung: **o** Bäume

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 6 BauGB und Wasserflächen)

L Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
L dem Landschaftschutz unterliegende Flächen

Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

z.B. **DN 45°** Dachneigung
***** Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand einer separaten Gestaltungsatzung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garagen
Ca Carports

--- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
ü. zul. M. d. TH über zulässigem Maß der Traufhöhe
ü. NN über Normal Null
--- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
NO 78.44 BZP. 1 Kanaldeckelhöhe
--- Bezugspunkt mit lfd. Nr.
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** zugelassen.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen
Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bzw. zwischen den festgesetzten Flächen für Garagen und der vorgelagerten Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, zulässig.

Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller sind unzulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume und flächigen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen.

4.2 Begrünungsmaßnahmen

4.2.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dichte Gehölzbepflanzung' und 'Schotterrasen'

Die Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Je 250 cm ist ein Baum gemäß Artenliste zu pflanzen. Ferner ist flächendeckend je 2 qm ein Gehölz (davon mind. ein Viertel Heister und drei Viertel Sträucher) gemäß Artenliste zu pflanzen. Im Abstand von bis zu 8 m zum Fließgewässer sind vorwiegend Erlen und Weiden zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zur Regenwasserrückhaltung eine Mulde anzulegen mit einem Überlauf in das Fließgewässer. Je 4 qm ist ein Weidenstrauch (Höhe 60 - 100 cm) gemäß Artenliste im Bereich der wechselfeuchten Mulde anzupflanzen. Als Initialsaat ist ein Landschaftsrasen für Feuchtlagen (Regelsaat-gutmischung 7.3) einzusäen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Regenwasserzuleitungen als Mulden zulässig.

Im Bereich der mit der Zweckbestimmung 'Schotterrasen' festgesetzten Teilfläche ist ein Schotterrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der so **1** gekennzeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen. Je 1 m sind mindestens 5 Pflanzen zu setzen. Die Pflanzung ist zweireihig in versetzter Anordnung auszuführen.

Innerhalb der so **2** gekennzeichneten Flächen, sind Einfriedungen aus geschnittenen Hecken (Hainbuche, Buche, oder Weißdorn) anzulegen. Je 1 m sind 3 Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Schnitthöhe beträgt im Endzustand 2,0 m.

4.2.3 Anpflanzung von kleinkronigen Straßenbäumen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung standortgerechte Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Abweichungen auf Grund erforderlicher Grundstückszufahren zulässig. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 6,0 m² nicht unterschreiten.

4.3 Artenliste

Bäume
Hochstamm - Stammumfang mindestens 14/16 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Weide

Heister
Höhe 125 - 150 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erl
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Straßenbäume
Hochstamm - Stammumfang mindestens 18/20 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Straßenesche
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche

Sträucher
Höhe 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pflaumbühnen
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Obstbäume
Hochstamm - Stammhöhe mind. 180 cm

Es ist das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst zulässig. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland)

5. Zulässige Traufhöhen

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO maximal 3,6 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Dachgauben o.ä.) sind Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zulässig.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtaue.

B. KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

RWE Rheinbraun weist darauf hin, dass die Bodenkarte NRW im gesamten Plangebiet Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 die Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nieddeggen 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Außenstelle Nieddeggen mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.

2. Das Bergamt Düren weist daraufhin, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserbeeinflussung liegt.

3. Es wird auf das oberflächennahe Schichtenwasser hingewiesen, das sich in durchlässigeren Bereichen der Deckschichten von bis zu 1,10 m unterhalb der derzeitigen Geländeoberfläche bewegt. Angesichts der angetroffenen bodennahen Wasserstände sind bei der Gründung besondere bauliche Maßnahmen zu beachten. Es wird empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten. Sollte dennoch eine Unterkellerung erfolgen, sind Maßnahmen zum Schutz vor drückendem Wasser (z.B. wasserdichte 'Bettonwanne') vorzusehen.

4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlagen 'Weiler und Worringen / Lange' (Wasserschutzgebietsverordnung v. 21.10.1991).