Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan 218.2 / Ahe "An der Kapelle - 2"



Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

Nach der öffentlichen Auslegung wurden aufgrund von Anregungen/Stellungnahmen Ergänzungen vorgenommen. Die Ergänzungen sind mit Sternchen() versehen und kursiv dargestellt. Durch diese Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

9. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz des Bodendenkmals gem. § 11 Denkmalschutzgeset.

unbeschichteten Metalldächern unzulässig ist.

Bedingte Festsetzungen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung wird festgesetzt, dass

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von

Zum Schutz der archäologisch wertvollen römischen Brunnenanlage ist im

Bereich des WA4 die Errichtung eines Kellers untersagt. Eingriffe in den

Boden sind im WA4 so gering wie möglich zu halten. Streifenfundamente

eine Unterkellerung oder bezüglich der Tiefe der Streifenfundamente kann

oder ähnliches dürfen eine Tiefe von 80 cm, bezogen auf die im Bebauungsplan angegebenen Geländehöhen, nicht überschreiten. Eine Ausnahme für

erteilt werden, wenn die Planung mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege

Für die mit M2 gekennzeichneten Müllbehälter-Sammelplätze wird festgesetzt, dass

und mit Straßenbäumen nach Punkt 8.2 dieser Festsetzungen bepflanzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Plangebiet

diese Flächen nach Fortführung der Erschließungsstraße nach Südwesten entsiegelt

archäologische Untersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen erfassten nur eine Teilfläche des Plangebietes, so dass prinzipiell nicht ausgeschlossen werden

kann, dass sich in ungestörten Flächen noch Bodendenkmäler erhalten haben. Bei

Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Siedlungsreste, Gräber, von Menschen

Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16

Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege

Eine Testsondierung der Planfläche ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von

Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Teilfläche wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel

im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienst-

stelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. *Vor Beginn der

Arbeiten zur Erweiterung des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird in diesem

Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu

beachten (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T

Übergangsbereich zwischen den Untergrundklassen R und S sowie Gebiete

Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

Beendigung des Tagebaus nicht wieder erreicht werden.

Bodenbeweaunaen entstehen.

konkreten Planungen vorliegen.

2.5 Abwasserbeseitigung

außen drückendes Wasser", vorzusehen.

flacher Sedimentbecken) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland

Der Grundwasserstand ist derzeit aufgrund der Einflüsse des Braunkohletagebaus-

abgesenkt. Die ursprünglich flurnahen Grundwasserstände werden auch nach der

Grundwasserstockwerk durch den Braunkohletagebau abgesenkt. Vor Beginn der

Sümpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlebergbau wird der

oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand

Zum Schutz der inzwischen erfolgten Bebauung in der Aue und der Höhenlage der

Autobahn A 61 werden die Grundwasserstände in diesem Bereich durch geeignete

*Einen Sonderfall stellt die Erftaue zwischen Kerpen und Bedburg dar. Aufgrund der

vorgesehen, dass der Erftverband zukünftig durch Grundwasserhaltungsmaßnahmen den Grundwasserwiederanstieg auf ein für die normale Bebauung (Wohnhaus mit

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden diese Maßnahmen frühestens gegen Ende

dieses Jahrhunderts erforderlich werden, so dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine

Die zu erwartenden Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit

von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

von natürlichen, flurnahen Grundwasserflurabständen auszugehen und geeignete

Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen", und hier insbesondere die Blätter 4 bis 6 "Abdichtung gegen Bodenfeuchtig-

keit", "Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser" und "Abdichtung gegen von

*Zum Schutz der Gebäude wird empfohlen, eine sogenannte "weisse Wanne" zu

Gemäß § 10 der Abwasserbeseitigungssatzung (Entwässerungssatzung) der

Benutzungszwang. Das heißt, dass das gesamte Abwasser (Schmutz- und

vorgesehenen öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden muss.

2.6 Sicherungs-, Schutz und Vermeidungsmaßnahmen

Kreisstadt Bergheim vom 14.05.2014 besteht für alle Grundtücke ein Anschluss- und

Niederschlagswasser), das auf jedem Grundstück anfällt, fachgerecht dem dafür

Bei den Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes

(BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) zu beachten. *Zur

Schonung des Bodens ist die DIN 19639:2019-09 anzuwenden. Oberboden ist

eintsprechend DIN 18915:2018-06 zu behandeln. Mit Bezug auf die DIN 19639 wird die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie eine Bodenkundliche

*Der Oberboden ist vor Beginn von Bodenarbeiten grundsätzlich zu separieren.

Soweit der Aushub nicht zur Modellierung vor Ort eingesetzt werden kann, ist dieser

Vorschriften sind zu beachten. Dabei ist die Wiederverwendung des Aushubmaterials

auf eine kontrollierte Erddeponie zu verbringen. Die einschlägigen abfallrechtlichen

dem Einbringen von nicht autochthonem Bodenmaterial (inkl. Sand) vorzuziehen.

**Baugrubenwasser darf nicht ungefiltert in den Entwässerungsgraben eingeleitet

Die Flächeninanspruchnahme ist bei den Baumaßnahmen so gering wie möglich zu

halten. Die Baumaterialien sind zentral zu lagern. Schadstoffbehaftete Baumaterialien

und Aborte sind zur Verhinderung großflächiger Einträge auf befestigtem Untergrund

(Lagerplatte oder mit Folie geschützte Bereiche) zentral zu lagern bzw. aufzustellen.

mittel, Dichtungsmaterialien, etc.) sind nur mit äußerster Vorsicht einzusetzen. Das Verbrennen von überflüssigen Baumaterialien und Rückständen ist untersagt. Nach

Beendigung der Baumaßnahmen sind Abdeck- und Baumaterialien wieder vollständig

zu entfernen und etwaige Bodenschäden sowie Bodenverdichtungen fachgerecht zu

Vorhandene angrenzende Gehölzbestände sind nach DIN 18920 zu schützen; die

In dem zukünftigen Baugebiet sollten insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend

langwelligem Licht (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) verwendet werden. Die

Ausführliche Informationen zu den v.g. Maßnahmen sind dem Landschaftspflege-

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu ver-

meiden, sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V1 - V4 *V5)

sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A1, A2) zu befolgen bzw. umzusetzen:

Retentionsgraben zwischen September und März. Bodeneingriffe und

V2: Ökologische Baubegleitung bei Baubeginn zwischen Ende Februar und Anfang

Oktober. Sollten brütende Vögel nachgewiesen werden, ist der Baubeginn bis

Erschließungsmaßnahmen oder sonstiger Baumaßnahmen. Sollten wider-

CEF-A1: Anlage eines Extensiv-Ackers oder einer Ackerbrache mit Blühstreifen auf

A2: Wiederherstellung des Grabenvegetation mit Blutweiderich. Weidenröschen-

einer eingriffsnahen Fläche vor Inanspruchnahme des B-Plan-Gebietes.

Nähere Ausführungen zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind der

Artenschutzrechtlichen Prüfung **der Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB

Sobald in südwestlicher Richtung weitere Baugebiete entwickelt werden, entfällt die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche im südwestlichen Randbereich und soll

In ca. 9 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich der militärische Flugplatz Nörvenich.

Gelegentlich kann es zu Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen

2.10 Stellung der Garage etc. auf dem Grundstück im inneren Kurvenbereich Planstraße A

Auf dem Grundstück im inneren Kurvenbereich der Planstraße A dürfen Garagen,

nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

12.11 Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 89 (1) BauO NRW

Für den Bebauungsplan besteht eine separate Gestaltungssatzung.

Carports oder Stellplätze aufgrund des Zufahrtverbots im Kurvenbereich nur an der

des Ingenieurbüre Rietmann (Stand: 26.08.2019 / *13.01.2020) zu entnehmen.

2.8 Mögliche Überplanung (Nutzungsänderung) der öffentlichen Grünflächen durch eine

durch Allgemeines Wohngebiet sowie durch öffentliche Verkehrsfläche ersetzt

werden, um die neuen Baugebiete zu erschließen (siehe Rahmenplanung).

erwartend Feldhamster gefunden werden, so sind diese in Abstimmung mit

der Unteren Naturschutzbehörde abzufangen und für Stützungsansiedlungen

Bodenarbeiten erst ab darauf folgendem Mai (Mitte des Monats).

V3: Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen, daher Verwendung moderner

V4: Eine abendliche und nächtliche Beleuchtung des Eingriffsbereichs ist zu

*V5: Kontrolle des Plangebietes auf Feldhamstervorkommen vor Beginn der

rischen Fachbeitrag **der Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB des-

Ingenieurbüro-Rietmann (Stand 26.08.2019 / *13.01.2020) zu entnehmen.

V1: Oberflächliche Beseitigung der Grabenvgetation am nordöstlichen

nach Abschluss der Brut zu verschieben.

vermeiden bzw. fachgerecht durchzuführen.

Arbeitsgeräte und Baumaschinen.

an andere Orte umzusiedeln.

und Nachtkerzen-Arten.

zukünftigen neuen Bebauungsplan

Flugbetrieb kommen.

Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf

ZTV-Baumpflege und RAS-LP 4 sind zu beachten. Sollte es dennoch zu einem

Verlust dieser Gehölze kommen, sind diese zu ersetzen. In Grünflächen sind

Die DIN 18915 hinsichtlich des Bodens als Pflanzenstandort ist zu beachten.

vornehmlich einheimische Gehölze einzubringer

sich nicht über 60°C erwärmen.

Wassergefährdende Stoffe (Schmier-, Treistoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungs-

*Unabhängig von den zukünftigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen wird empfohlen,

intensiven Nutzung dieses Gebietes liegt ein planungspolitischer Konsens darüber

vor, die ursprünglichen Grundwasserverhältnisse nicht mehr zuzulassen. Es ist

normaler Gründungstiefe für ein Kellergeschoss) verträgliches Niveau begrenzt.

Maßnahmen dauerhaft tiefer gehalten. Dennoch können sowohl im Zuge der

Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg

*Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Bebauungsplans im oberen

Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten,

Bereich eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Die Arbeiten wreden erst nach Freigabe der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst begonnen. Erfolgen

hergestellte Gegestände, aber auch Verfärbungen im Boden oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens) entdeckt werden. Die Entdeckung von derartigen

Funden ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR- Amt für

Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich anzuzeigen.

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

im Rheinland abgestimmt wird.

12.1 Bodendenkmalpflege

12.4 Grundwasser

. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe sowie

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen

§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Sie sind damit unzulässig

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

Die Grundflächenzahl wird für die WA mit 0.4 festgesetzt. Sollte im Bereich des WA1 eine Tiefgarage errichtet werden, so darf die GRZ in diesem Fall ausnahmsweise durch die Tiefgarage, sonstige Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 75 % überschritten werden. Für alle anderen Fälle gilt eine maximale Überschreitung der zulässigen GRZ durch

Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen von 50 %.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und § 19 BauNVO

Für die WA werden die maximal zulässigen Trauf-, First- und Attikahöhen festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Achshöhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mittig vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt. Grundlage für die Bezugshöhen ist die Entwässerungsplanung der RS Ingenieurbüro GmbH von August 2019. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter, in der vorgenannten Planung angegebener Höhen zu ermitteln. Innerhalb des Plangebietes wird ein örtliches Höhensystem festgelegt. BZP (Bezugspunkt) = OK KD (Oberkante Kanaldeckel) = 68,66 m.ü.NHN (Stand: BZP befindet sich östlich des Entwässerungsgraben auf dem Wirtschaftsweg

2.2.1 Traufhöhe (TH) Die maximal zulässige Traufhöhe der zu errichtenden Gebäude und baulichen

Anlagen wird auf 6,80 m über der festgesetzten Bezugshöhe festgelegt. Als Oberkante der Traufe gilt die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. 2.2.2 Firsthöhe (FH)

> Die maximal zulässige Firsthöhe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wird auf **11,50 m** über der festgesetzten Bezugshöhe festgelegt. Als Oberkante des Firstes gilt bei Sattel- oder Walmdächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen, bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

2.2.3 Attikahöhen (AH)

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsberuhigter Bereich

jetzt Müllbehälter-Sammelplatz

M₁ Müllbehälter-Sammelplatz

später Pflanzscheibe

M₂ bedingte Festsetzung:

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

· Parkanlage

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Bäume (Straßenbäume)

Sträucher (Höhe max. 80 cm)

Ga Garagen / Carports

(§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzun

Haustyp Anzahl der Wohneinheit

Traufhöhe, Firsthöhe, Attikahöhe

Grundflächenzahl Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und

überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (4), § 9 (6) BauGB)

hier: Römischer Brunnen (OK 67,97 m.ü.NHN)

Spielplatz

Bei Gebäuden mit einem Flachdach, d.h. einem Dach mit einer Dachneigung von 0-6°. wird die Attikahöhe mit dem obersten Abschluss des Daches bzw. der Oberkante der Brüstungs- oder Umfassungsmauer bestimmt. Die maximal zulässige Attikahöhe im **obersten Vollgeschoss** der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wird auf 7,30 m über der festgesetzten Bezugshöhe Die maximal zulässige Attikahöhe im **obersten Staffelgeschoss** der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wird auf 9,85 m über der festgesetzten Bezugshöhe In WA3 sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 28 Grad zulässig (gem. § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW). Auf Nebengebäuden, wie z.B. Garagen, Carports, Garten- und Gerätehäuschen etc., ist

2.2.4 Ausbildung von Staffelgeschossen

diese Regelung nicht anzuwenden.

Antennen, etc. überschritten werden.

Geschosse mit einem Flachdach (Dachneigung 0-6 Grad) sind oberhalb des letzten planungsrechtlich zulässigen Vollgeschosses (AH max. 7,30 m) von allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,2 m zurück zu versetzen (Staffelgeschoss). Davon ausgenommen sind Treppenhäuser.

Die maximal zulässigen Traufhöhen können durch die dem Dach untergeordneten Anlagen wir Zwerchhäuser und Gauben überschritten werden. Die maximal zulässigen First- und Attikahöhen können durch die dem Dach untergeordneten Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln,

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff BauNVO

2.2.5 Ausnahmen:

Für die WA wird nach § 22 (1) BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig. 3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze ist durch Terrassen um bis zu 3 m, durch Sichtschutzwände um bis zu 3 m und

durch Terrassenüberdachungen um bis zu 1 m zulässig. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in WA2, WA3 und WA4 je

Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden. In WA1 ist

die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit nicht mehr als sechs bzw. sieben

Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei der Errichtung eines Doppelhauses in WA1 sind je Doppelhaushälfte nicht mehr als drei Wohneinheiten zulässig. Wohneinheiten unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 9 (3) BauGB

Wohneinheiten unterhalb der Geländeoberfläche (Souterrain) sind unzulässig. Dieses ist dann gegeben, wenn die Oberkante des Fertigfußbodens dieser Wohneinheit mehr

Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

als 0,3 m unterhalb der nach 2.2 maßgeblichen Bezugshöhe liegt.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in ausgewiesenen Flächen für Garagen (Ga) zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur bis zur rückwärtigen Baugrenze sowie in den ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig. In WA1 sind nicht überdachte Stellplätze außerhalb der Baufenster nur in den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (St) oder für Garagen zulässig, in WA2, WA3 und WA4 im gesamten Vorgartenbereich. In WA1 ist darüber hinaus die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Durch die Tiefgaragen dürfen die Baugrenzen überschritten werden, sofern die Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Fläche unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m als Stauraum einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden. Der seitliche Abstand von Garagen oder Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich und Müllbehälter-Sammelplatz) muss mindestens 1,0 m betragen. Im WA1 sind nicht überdachte Stellplatzanlagen mit Bäumen zwischen den Stellplätzen zu gliedern. Je angefangenen 4. Stellplatz ist mindestens ein

Von Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB Innerhalb der durch Signatur festgesetzten Fläche (Sichtdreiecke) sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe - gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche - von ständigen Sichthindernissen, parkenden

Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten

u.ä. können innerhalb der Sichtdreiecke in Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim

kleinkroniger Laubbaum (z.B. Kugelahorn o.ä.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

zugelassen werden. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur wicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25 u. § 1a BauGB 8.1 Anpflanzen von Hecken

> Innerhalb der durch Signatur oooo festgesetzten Flächen sind je laufenden Meter jeweils 3 - 4 Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke darf 1,8 m nicht überschreiten. Im Bereich der privaten Grundstücke darf die Hecke auf den ersten drei Metern. gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Im Bereich des Spielplatzes dürfen innerhalb des Pflanzgebotsstreifens maximal drei Zugänge und eine Zufahrt für Unterhaltungsfahrzeuge mit einer zusammen genommenen Breite von höchstens 10 m angelegt werden. Zaunanlagen sind zulässig. Pflanzenqualität: mind. 2 bis 3xv., 125-150 cm, z.B.

Carpinus betulus Gewöhnliche Hainbuche Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Fagus sylvatica Ligustrum vulgare

Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m):

8.2 Anpflanzen von Straßenbäumen

Zur Begrünung des Straßenraums sind im Bereich der Erschließungsstraße 29 Alleebäume gemäß nachfolgender Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindeststammhöhe zum Zeitpunkt der Pflanzung muss 2,50 m betragen, der Stammumfang 20-25 cm - in einem Meter Höhe vom Fußpunkt aus gemessen. Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Sicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Für den Wurzelraum ist eine Fläche von mindestens 6,0 m² offen zu halten und zu begrünen (Rasen und/oder Bodendeckerpflanzung).

Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 20-25 cm, z.B. Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn (in Sorte) Acer platanoides Spitz-Ahorn (in Sorte) Liquidambar styraciflua Amerikanischer Amberbaum (in Sorte) Quercus robur Tilia speciosa Linde (in Sorte) Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 15 m) Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 20-25 cm, z.B. Acer monspessulanum Französischer Ahorn Carpinus betulus Gewöhnliche Hainbuche Sorbus aria Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere

8.3 Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen des Plangebietes liegen unterirdische Regenwasser- und Abwasserleitungen sowie die dazu gehörigen Schächte (Kanaldeckel). Die innerhalb der Grünflächen verlaufenden Wege dienen neben der Unterhaltung der Grünflächen auch der Unterhaltung dieser Regenwasser- und Abwasserleitungen sowie der Retentionsfläche (offener Graben). Der offene Graben kann aufgrund der Verkehrssicherungspflicht mit einer bis zu 2 m hohen Einfriedung versehen werden.

8.4 Begrünung von Flachdächern, Garagen, überdachten Stellplätzen und Tiefgaragen Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle Flachdächer (0-6 Grad) extensiv zu begrünen. Intensivbegrünungen und einfache Intensivbegrünungen sind alternativ auch zulässig. Diese Regelung gilt für Gebäude/Wohnhäuser, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Garten- und Gerätehäuschen etc. *ab 6 m² Fläche. Tiefgaragen sind zu übererden und vollflächig zu begrünen. Von der Übererdung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Oberfläche zu Gunsten von Terrassen anderweitig gestaltet wird.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 218.2 / Ahe wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 23,09,2019 zur Aufstellung beschlossen.

Nachrichtlich übernommen aus Exemplar zum Satzungsbeschlus

Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) BauGB ab dem 01.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht

Nachrichtlich übernommen aus Exemplar zum Satzungsbeschlus

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 218.2 / Ahe hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 20.07.2016 bis 10.08.2016 ausgelegen. Äußerungen waren bis einschließlich 10.08.2016 möglich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.07.2016 von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Nachrichtlich übernommen aus Exemplar zum Satzungsbeschlus

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 218.2 / Ahe wurde gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 19.09.2019 in der Zeit vom 09.10.2019 bis 11.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.10.2019 von der öffentlichen

Auslegung unterrichtet.

Nachrichtlich übernommen aus Exemplar zum Satzungsbeschluss Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 13 BauGB zurden

Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom . . bis . Bergheim, den _____

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom . . bis . . . Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom . . von der erneuten Auslegung

Bergheim, den _

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

Bergheim, den _____

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am 10.02.2020 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 26.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 26.05.2020 rechtsverbindlich

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom

18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1

des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBI. I S. 3434) *Artikel 8 des Gesetzes vom

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW 5. 568) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV NRW

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. 1980 S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 -BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV.

Jeweils in ihrer zum Zeitpunkt der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gültigen

Bebauungsplan 218.2 / Ahe "An der Kapelle - 2"

Gemarkung Quadrath-Ichendorf

Flur 20

Stand: 26.08.2019 (*13.01.2020)

