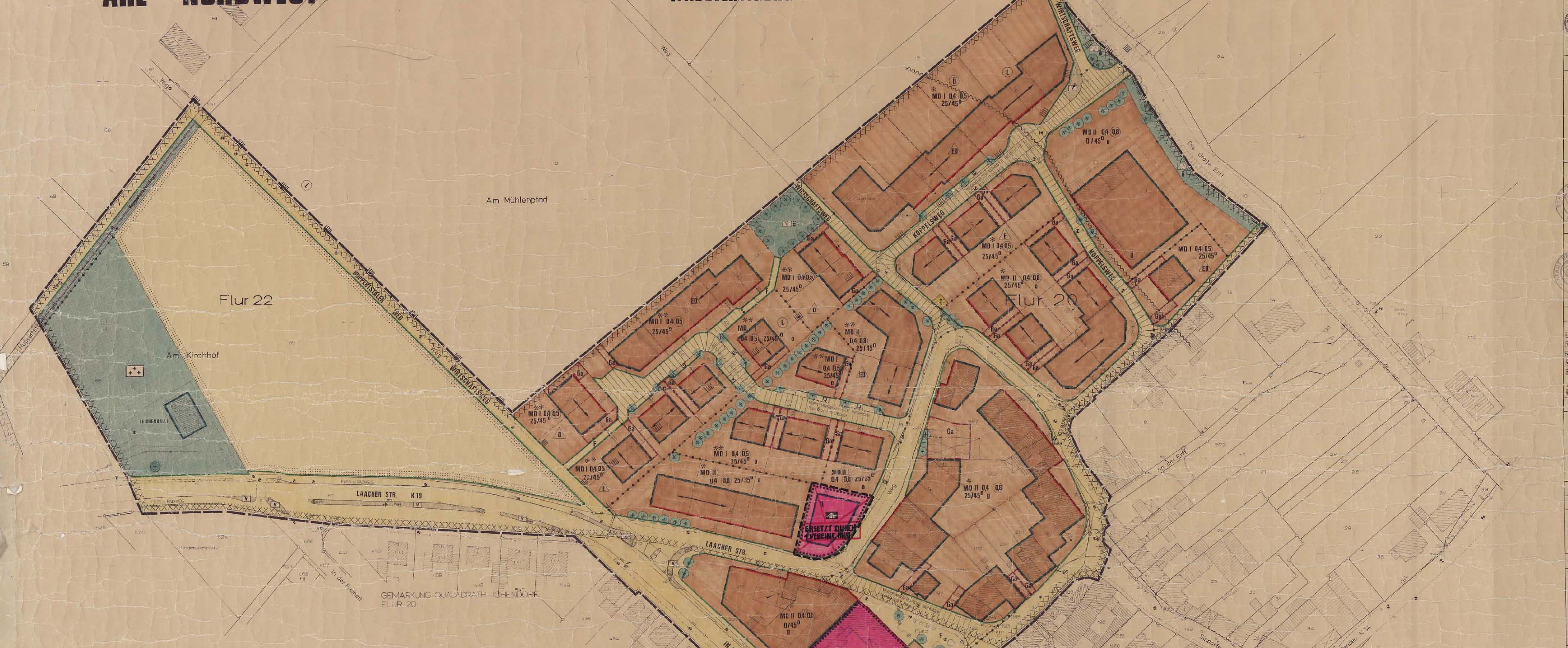
STADT BERGHEIM M. 1:500
BEBAUUNGSPLAN NR. 127
AHE NORDWEST

1. AUSFERTIGUNG



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt

1.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Als nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten die außerhalb der unter 1.1.1 genannten Grundstücksteile.

1.1.3 Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsfläche und der/den Gebäudeaußenkante/n bzw. der verlängerten Gebäudeaußenkante bis zur seitlichen Nachbarschaftsgrenze.

1.1.4 Hausgärten
Als Hausgärten gelten die Flächen außerhalb der unter 1.1.1 und 1.1.3 genannten Grundstücksteile.

1.1.5 Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gem. § 9 a BBauG
Auf der Grundlage des § 9 a BBauG wird festgesetzt, daß die bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet - ausgenommen hiervon sind bereits bebaute Grundstücke und Grundstücke, für die eine bauliche Nutzung bauaufsichtlich genehmigt ist - erst zulässig ist, wenn mit der Entlastung der Kläranlage "Thorr" durch die Kläranlage "Mittlere Erft" begonnen worden ist.

1.1.6 MD-Dorfgebiete

1.1.6.1 Intensivviehhaltung
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich enthaltenen MD-Dorfgebiete ist eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Intensivviehhaltung unzulässig, wobei sich der Begriff "ortsüblich" auf den Stadtteil Ahe bezieht.

1.1.6.2 MD * - Dorfgebiete
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in den mit * gekennzeichneten MD-Dorfgebieten von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

Nr. 3 BauNVO	sonstige Wohngebäude
Nr. 5 BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 6 BauNVO	Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
Nr. 7 BauNVO	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 8 BauNVO	Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.1.6.3 MD ** - Dorfgebiete
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in den mit ** gekennzeichneten MD-Dorfgebieten von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

Nr. 3 BauNVO	sonstige Wohngebäude
Nr. 5 BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 8 BauNVO	Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.1.7 Garagen
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzten Flächen für Garagen zulässig sind.
Die festgesetzte Stellung der Garagen mit ihren Einfahrten ist verbindlich. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall bei offenbar nicht beabsichtigten Härten und bei Nachbarübereinstimmung ausnahmsweise zulässig.
Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.1.8 Nebenanlagen
Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 1, BauNVO wird für den Bereich der Vorgärten (1.1.3) festgesetzt, daß Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (außer den unter 1.2.9 genannten) nur zulässig sind, soweit sie Bestandteil der festgesetzten baulichen Anlagen sind.

1.1.9 ~~Herstellung der Straßenbaukörper~~
~~Die zur Herstellung der Straßenbaukörper notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind gemäß § 9 (26) BBauG auf Privateigentum zulässig.~~

1.1.10 Oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (außer Straßenleuchten) sind in Straßeneinmündungsbereichen mit mindestens 5,0 m Abstand vom jeweiligen Fahrbahnrand anzuordnen.

1.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 103 BauONW

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die maximale Höhe der fertigen Oberkanten der Erdgeschoßfußbodenhöhen ergibt sich aus einer zulässigen Steigung von 3 % - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Wohngebäude (Bezugspunkt ist die der Verkehrsfläche zugewandte Gebäudekante) zuzüglich einer maximalen Stufenhöhe von 0,30 m. Die nicht bebauten Flächen sind mindestens auf Verkehrsflächenhöhe anzuschütten.

1.2.2 Garagen

1.2.2.1 Garagenfußbodenhöhe
Die maximale Höhe der fertigen Oberkanten der Garagenfußbodenhöhen ergibt sich aus einer zulässigen Steigung von 2 % - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Garagen (Bezugspunkt ist die der Verkehrsfläche zugewandte Garagenaußenkante).

1.2.2.2 Garagenhöhe
Es ist eine maximale Garagenhöhe von 3,0 m zulässig.
Die Höhe wird gemessen an der der Garageneinfahrt vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie.

1.2.3 Dachneigungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind für die außerhalb der Baukörper zulässigen Garagen nicht verbindlich. Für Garagen außerhalb der Baukörper sind nur Flachdächer 0/5° zulässig.
Die festgestzte Dachneigung im Bebauungsplan kann ausnahmsweise bis 2 Altgrad bei entsprechender Begründung über- oder unterschritten werden.

1.2.4 Dachformen
Walmdächer sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.5 Dachgauben
Dachgauben sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.6 Drempel
Drempel sind bis maximal 30 cm Höhe zulässig (Oberkante Geschoßdecke bis Unterkante Fußpfette). Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.7 Dacheindeckungsmaterialien
Für geneigte Dachflächen sind folgende Eindeckungsmaterialien zulässig:
- Dachziegel in den Farben braun, anthrazit und schwarz
- Naturschiefer
- Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz

Ausnahmen sind zulässig:
- andere kleinformatige Eindeckungsmaterialien in den Farben anthrazit und schwarz
- Solarzellen
- Dachflächenfenster.

1.2.8 Außenwandmaterialien
Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen sind Bitumenmaterial als Scheinschichtmauerwerk und transparente Wellplatten nicht zulässig.

1.2.9 Einfriedigungen

1.2.9.1 Einfriedigungen der Vorgärten
Vorgärten (1.1.3)
Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig.
Als Abgrenzung zur Verkehrsfläche hin und der Vorgärten untereinander sind nur zulässig:
- lebende Hecken bis 0,75 m Höhe
- Rasenkantensteine bis 0,10 m Höhe

über angrenzender Verkehrsfläche.

1.2.9.2 Einfriedigungen der Hausgärten
Als Einfriedigungen der Hausgärten (1.1.4) sind nur zulässig:
- Holz bis max. 1,0 m Höhe
- Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe
- Sockelmauern bis max. 0,15 m Höhe.

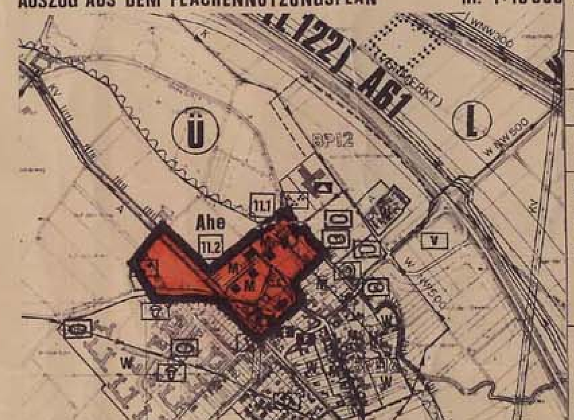
1.2.10 Bewegliche Abfallbehälter
Mülltonnenschränke (für Tonnengrößen nach gültiger Satzung) sind in der erforderlichen Anzahl an der Hausaußenfront oder im Garagenbereich unterzubringen. Mülltonnen mit mehr als 1 cbm Inhalt können in entsprechenden Boxen im Straßenbegrenzungsbereich angeordnet werden, wenn ihre Nutzung nicht störend und eine entsprechende Abschirmung gegen allgemeine Sicht erfolgt.

2. HINWEISE

2.1 Vorgärten
Vorgärten sollen mit Rasen eingesät und mit vereinzelten Baum oder/und Strauchgruppen bepflanzt werden.

2.2 Überschwemmungsgebiet
Bauvorhaben, die innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Erft liegen, bedürfen der wasserwirtschaftlichen Genehmigung gem. §§ 74, 75 und 76 LWG durch die "Unterwasserbehörde".

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1:10000



ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
Bergheim, den 7.12.1981

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
HÜRTH, DEN 21.12.1981
Kreisvermessungsdirektor

NACHDRUCK UND VERVIELFÄLTIGUNG JEDER ART AUCH EINZELNER TEILE, SOWIE DIE ANFERTIGUNG VON VERGRÖSSER- OD. VERKLEINERUNGEN SIND VERBOTEN UND WERDEN AUF GRUND DES URHEBERSCHUTZGESETZES GERICHTLICH VERFOLGT

INHALT PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN, DEN 20.5.81
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Linzer Str. 31 Telefon: 0221 / 41 10 11 + 41 10 12

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) U. (2) DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER Stadt Bergheim VOM 28.1.1980 AUFGESTELLT WORDEN.
Bergheim, DEN 4.1.1982
BÜRGERMEISTER RATSHERR

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 2a (2) BBAUG WURDE ERMÖGLICHT DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG AM ... UND ANHÖRUNG VOM ... DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 2a (6) BBAUG IN DER ZEIT VOM ... BIS 10.7.1981 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
Bergheim, DEN 4.1.1982
STADTDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) VOM RAT DER Stadt Bergheim ALS SATZUNG AM 16.11.81 BESCHLOSSEN WORDEN.
Bergheim, DEN 4.1.1982
BÜRGERMEISTER RATSHERR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) MIT VERFÜGUNG VOM 17.3.82 GENEHMIGT WORDEN.
Köln, DEN 17.3.82
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 DES BBAUG VOM 18.8.1976 IST AM 13. Aug. 1982 ERFOLGT.
Bergheim

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBAUG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBAUG
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BBAUG
FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BBAUG
FESTSETZUNGEN GEM. § 103 BauONW
SANIERUNGSGEBIET StBauFG
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15, 25a UND 25b BBAUG
VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN § 9 (1) 13 BBAUG
VERKEHRSFLÄCHEN UND IHRE HÖHENLAGE § 9 (1) 11, § 9 (2) BBAUG
SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN § 9 (1) 4, 9, 10, 21, 22, 24, (7) BBAUG
KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (5) (6) BBAUG U.S.
VERSORGUNGS- U. VERWERTUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12, 14 BBAUG
XXX ERFTAUE-BEREICH FLÄCHE BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE MASSNAHMEN INSBESONDERE IM GRÜNDUNGSBEREICH ERFORDERLICH SIND.
WASSERFLÄCHEN § 5 (1) 16 BBAUG
SONSTIGE FLÄCHEN § 9 (1) 17, 18 BBAUG
ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

FESTSETZUNGEN NACH § 103 BAU O NW SIND ALS SATZUNG GEMÄSS § 103 ABS. 1 BAU O NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.1.1970 (GVNW. S. 96) GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1979 (GVNW. S. 122) MIT VERFÜGUNG VOM ... GENEHMIGT WORDEN.
DEN
DER OBERKREISDIREKTOR