Stadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 183 Fliesteden „Golfplatz“

2.Änderung „Am Mühlenberg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 Gemäß § 1(3) BauNVO wird ein Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

1.2.1 In den mit WA_1 und WA_2 bezeichneten Baugebieten sind gemäß § 1(6) BauNVO die gemäß § 4(2) BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig.

1.2.2 In den mit WA_1 und WA_2 bezeichneten Baugebieten sind gemäß § 1(6) BauNVO die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2.3 In dem mit WA_3 bezeichneten Baugebiet sind gemäß § 1(6) BauNVO die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und durch die Traufhöhe (Höhe der baulichen Anlage) in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO auch durch die maximale Traufhöhe bestimmt.

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen darf im Mittel die folgenden maximalen Traufhöhen (TH) des im Bebauungsplan festgesetzten jeweiligen Bezugspunktes nicht überschreiten:

In den mit WA_1 und WA_2 bezeichneten Baugebieten:
Bei II-geschossigen Gebäuden: 4,50 m

In dem mit WA_3 bezeichneten Baugebiet:
Bei II-geschossigen Gebäuden: 8,00 m

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

Bestimmung über Bezugspunkt
Die Höhe baulicher Anlagen ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten nächstgelegenen Bezugspunkt (BP) bezogen.

Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt, bzw. bei Ausbildung einer Attika, die Oberkante der Attika.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

1.4.1 Die Gebäude sind gemäß § 22(2) BauNVO in offener Bauweise zu errichten.

1.4.2 In dem mit WA_1 bezeichneten Baugebiet sind gemäß § 22(2) BauNVO nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

1.4.3 In dem mit WA_2 bezeichneten Baugebiet sind gemäß § 22(2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

1.4.4 Zum Bau von Wintergärten dürfen die hinteren Baugrenzen um maximal 2,00 m gemäß § 23(3) BauNVO überschritten werden.

1.5 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (z. B. Carports), teilweise überdachte Stellplätze (z.B. Pergolen) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie seitlich im Bereich von Giebelwänden der Wohngebäude im Umfang der zulässigen Bauliefe zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf der Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den in Satz 1 genannten Bereichen und der der Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche zulässig.

Gemäß § 9(3) in Verbindung mit § 12(4) BauNVO sind Garagen nur im Erdgeschossbereich zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9(1) Nr. 6)

In den mit WA_1 und WA_2 bezeichneten Baugebieten sind gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden nur höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.7 Passive Schallschutzmaßnahmen (gemäß § 9(1) Nr. 24)

In den gemäß § 9(1) Nr. 24 gekennzeichneten Baugebieten sind die folgenden Mindestanforderungen der Luftschalldämmung bei den Außenbauteilen einzuhalten:

Im Baugebiet WA_1:
- Die Ostseite eines Gebäudes gemäß Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A)
  Dächer der ausgebauten Dachgeschosse: R'_w > 40 dB.

Im Baugebiet WA_2
- Die Nord- und Südseite eines Gebäudes gemäß Lärmpegelbereich III,61-65 dB(A)
  Dächer der ausgebauten Dachgeschosse: R'_w > 40 dB.
- Die Ostseite eines Gebäudes gemäß Lärmpegelbereich IV, 66-70 dB(A)
  Fenster, Fenstertüren: Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 mit Prüfzeugnis R'_w > 37 dB
  Dächer der ausgebauten Dachgeschosse: R'_w > 45 dB.

Im Baugebiet SO_{1a}
- Die Südostseite eines Gebäudes gemäß Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A)
  Dächer der ausgebauten Dachgeschosse: R'_w > 40 dB

2. Sondergebiet (SO)

2.1. Gemäß § 1(3) BauNVO werden zwei Teile des Plangebiets als Sondergebiet (SO) festgesetzt.

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

2.2.1 Das Sondergebiet SO_1 ist gemäß § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betriebsgebäude-Golfplatz“ festgesetzt.

Innerhalb des SO_1-Sondergebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Golfplatz stehen, zulässig:
- Beherbergung und Wohnungen der Mitarbeiter des Golfbetriebes,
- Unterbringung von Betriebsfahrzeugen und Lagerung von golfplatzbezogenen Geräten und Materialien,
- Wartung von Betriebsfahrzeugen und golfplatzbezogenen Geräten.

2.2.2 Das Sondergebiet SO_2 ist gemäß § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Stellplätze-Golfplatz“ festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO_1 wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Traufhöhe (Höhe der baulichen Anlagen) in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3.2 Die mit der festgesetzten Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf gemäß § 19(4) Satz 3 Bau NVO um 100 % für die in § 19(4) Satz 1 genannten Anlagen überschritten werden.

2.3.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO auch durch die maximale Traufhöhe bestimmt.

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen darf im Mittel die folgende maximale Traufhöhe (TH) des im Bebauungsplan festgesetzten jeweiligen Bezugspunktes nicht überschreiten:

Bei II-geschossigen Gebäuden: 6,00 m

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

Bestimmung über Bezugspunkt
Die Höhe baulicher Anlagen ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten nächstgelegenen Bezugspunkt (BP) bezogen.

Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt, bzw. bei Ausbildung einer Attika, die Oberkante der Attika.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

2.4.1 Die Gebäude sind gemäß § 22(2) BauNVO in offener Bauweise zu errichten.

2.5 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB)

2.5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (z.B. Carports), teilweise überdachte Stellplätze (z.B. Pergolen), Garagen und Zufahrten sind im Sondergebiet SO_1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Bebauungsplan mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.6 Müllagerung (gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB)

Die Zwischenlagerung des entsorgungspflichtigen Abfalls des Golfbetriebes ist ausschließlich auf der mit „M“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

3. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 14.04.03 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1 Private Grünflächen und Anpflanzungen

Für die innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Gestaltung“ sind folgende Anpflanzungen festgesetzt:

- Groß- und kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 und gemäß der Darstellung des Maßnahmeplanes. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

- Sträucher gemäß Pflanzenliste 2 und gemäß der Darstellung des Maßnahmeplanes. Diese sind dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich ist ein Anteil von insgesamt 30 % an Ziergehölzen zulässig.

3.2 Anpflanzen von Bäumen

Die gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind in den Baugrundstücken gemäß Pflanzenliste 1 als heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm als Hochstamm (Kronenansatz mind. 180 cm hoch) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu erziehen.

3.3 Strukturreiche Gärten

Gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB wird für die neuen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass eine Fläche von mind. 20 % der Grundstücksfläche als strukturreicher Garten zu gestalten und dauerhaft zu erhalten ist.

Folgende Maßnahmen werden angerechnet:

Naturnahe Gehölzbepflanzung
Naturnahe Gehölze aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern (2xv, Mindesthöhe 100 cm) und mindestens einem Gehölz pro 3 m² gemäß Pflanzenlisten 1 und 2.

Schnitthecken
Schnitthecken mit mind. 4 Gehölzen je laufenden Meter mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenlisten 1 und 2.

Einzelbäume
Heimische und standortgerechte Bäume und Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronenansatz mind. 180 cm hoch) oder Stammbusch. Die Gehölze sind entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu erziehen. Es sind Bäume der Pflanzenlisten 1 und 3 zu verwenden. (Anrechnung 20m² je Baum)

Gartenteiche
Gartenteiche mit einer Mindesttiefe von 80 cm.

Dachbegrünung
Die Dachbegrünung von Flachdächern mit Blütenpflanzen und Gräsern bei einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm.

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung:

6.3 Es wird auf das oberflächennahe Grundwasser hingewiesen, das bis zu 2,0m oder mehr unterhalb der geplanten Verkehrsfläche festgestellt wurde (s. Bezugspunkte der geplanten Verkehrsfläche in der Planfassung). Angesichts der angetroffenen oberflächennahen Wasserstände sind bei der Gründung und bei einer evtl. Unterkellerung je nach Lage des Gebäudes evtl. besondere bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen erforderlich.

PFLANZENLISTE

PFLANZENLISTE 1
Standortgerechte und heimische Laubbäume.

z.B. Bäume I Ordnung – (Höhe über 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II Ordnung – (Höhe bis zu 20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

PFLANZENLISTE 2

Standortgerechte und heimische Sträucher, z. B.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartieus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

PFLANZENLISTE 3

Obstbäume / Wildobstbäume

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Cydonia oblonga	Quitte
Sorbus domestica	Speierling

sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume und anderes Obst.

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

4. Geh- und Fahrrechte (gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB)

4.1 Die Schutzstreifen sowie der Bach beinhalten Geh- und Fahrrechte für die Unterhaltung des Baches zugunsten der Stadt Bergheim.
Auf den Schutzstreifen ist eine Anpflanzung von Gehölzen gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zulässig.

5. Kennzeichnung (gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB)

5.1 Das Plangebiet enthält nach der Bodenkarte des Landes NW (Blatt L5106) humoses Bodenmaterial. Die Gründungen innerhalb des Baugebietes können zu unterschiedlichen Setzungen führen. Daher werden besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, empfohlen.

6. Hinweise

6.1 Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und –befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DSchG) vom 11.03.1980, der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. 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 Nideggen mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.

6.2 Im Plangebiet sind die Errichtung und der Betrieb der Versickerungseinrichtungen im Sinne des § 51a Landeswassergesetz (LWG) Nordrhein-Westfalen gemäß der Geotechnischen Stellungnahme Nr. G 235/02 vom 06.11.2002 nicht möglich.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Höhenlage über NN z.B. 58,75 m
- Höhenlinien über NN z.B. 100 m
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.S.2141) in der zur Zeit geltenden Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F.D Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.. S. 466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV. NRW S. 256), in der zur Zeit geltenden Fassung.
4. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl.. S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zur Zeit geltenden Fassung.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
- Lärmschutzone, z.B. "B" (Flughafen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung oberirdisch / unterirdisch
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- EF/EK E.-Freileitung/E.-Kabel
- G Ferngasleitung
- Ö Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Wasserfläche (nachrichtlich)
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- E Erhaltungsbereich
- D Denkmalschutzbereich
- D Einzeldenkmal
- SAN Sanierungsgebiet
- E Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen
- Zu beseitigende Gebäude/baul.Anlagen

PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: z.B. Gemeinde
- bei schmalen Flächen
- Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- St/M Fläche für Stellplätze u. Müll
- St/GSt Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/GGa Garagen/Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- *Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes*
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen o. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenend – Naturgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet, z B.
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z. B.
- GR Grundfläche, z B. GR 100 m²
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 3 Geschosse
- II–IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z. B. 2 bis 4 Geschosse
- (III) Zahl der Vollgeschosse – zwingend, z. B. 3 Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl/GRZ, z B. 0,4
- 0,8 Geschoßflächenzahl/GFZ, z. B. 0.8
- 3,0 Baumassenzahl/BMZ, z. B. 3.0
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, z B halboffen

Nutzungsschema:

Art der Nutzung (z.B. WA)	Zahl der Vollgeschosse (z.B. II)
GRZ	GFZ
Bauweise (z.B. o)	

WEITERE PLANZEICHEN

- nicht eingemessenes Gebäude
- empfohlene Grundstücksaufteilung
- P empfohlene Parkstreifen, -buchten
- M Mülltonnenstandplatz
- Grenze unterschiedlicher Bepflanzung
- Grenze unterschiedlicher Firsthöhen (FH) bzw. Geschossigkeit (z.B. II)
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe

Hinweise:
Zu diesem Plan gehören gesonderte Textfestsetzungen

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom. März 2003

Dipl.-Ing.Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing.Hans Völlmecke
Öffentl.bestellte Vermessungsingenieure
Westfeldgasse 3 - 51143 Köln
Ruf 02203/9878-0 - Fax 987866

Ausgefertigt:
Köln-Zündorf, den 12.05.2003
(Siegel)
R. Ruhmhardt

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom März 2003 überein.

Dipl.-Ing.Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing.Hans Völlmecke
Öffentl.bestellte Vermessungsingenieure
Westfeldgasse 3 - 51143 Köln
Ruf 02203/9878-0 - Fax 987866
Köln-Zündorf, den 12.05.2003
(Siegel)
R. Ruhmhardt

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planunggeometrisch eindeutig ist.

Dipl.-Ing.Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing.Hans Völlmecke
Öffentl.bestellte Vermessungsingenieure
Westfeldgasse 3 - 51143 Köln
Ruf 02203/9878-0 - Fax 987866
Köln-Zündorf, den 12.05.2003
(Siegel)
R. Ruhmhardt

Der Bebauungsplan Nr. 183 / Fliesteden „Golfplatz“, 2. Änderung, „Am Mühlenberg“ wurde gemäß § 2 (1)[8] des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 durch Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom 21.07.03 zur Aufstellung beschlossen.
+ und (4)
Bergheim, den 22.01.04
i.V. Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1)[8] des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 am 18.09.03 ortsüblich bekanntgemacht.
+ und (4)
Bergheim, den 22.01.04
i.V. Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 183 / Fliesteden „Golfplatz“, 2. Änderung, „Am Mühlenberg“ hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 in der Zeit vom 02.01.02 bis 30.01.02 / 06.02.02 ausgelegen. Äußerungen waren bis einschließlich 05.12.01 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu berücksichtigen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.01 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung benachrichtigt.
Bergheim, den 22.01.04
i.V. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 183 / Fliesteden „Golfplatz“, 2. Änderung, „Am Mühlenberg“ wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für die Stadtplanung und Lokale Agenda vom 18.02.03 in der Zeit vom 29.09.03 bis 31.10.03 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.09.03 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.03 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Bergheim, den 22.01.04
i.V. Bürgermeister

Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....
Bergheim, den .....
i.V. Bürgermeister

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....
Bergheim, den .....
i.V. Bürgermeister

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gem § 3 abs des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 durch Beschlussfassung des Rates vom 01.12.03
Bergheim, den 22.01.04
i.V. Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bergheim hat diesen Bebauungsplan Nr. 183 / Fliesteden „Golfplatz“, 2. Änderung, „Am Mühlenberg“ gem. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 als Satzung beschlossen am 01.12.03
Bergheim, den 22.01.04
i.V. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 183 / Fliesteden „Golfplatz“, 2. Änderung, „Am Mühlenberg“ ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 am 14.04.04 ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 14.04.04 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Bergheim, den 19.04.04
i.V. Bürgermeister

Städtebaulicher Entwurf

Entwurfsverfasser:
Stadtplaner und Architekt
Mitglied der Architektenkammer NW
Dipl.-Ing. Nalin Jayawardena
Baumarkstr. 14-16, 50672 Köln
Tel.: 0221/9525777 – Fax: 0221/5699525
E-Mail: hirum@gmx.de
Köln, den 12.05.03
Unterschrift Siegel

Bebauungsplan Nr. 183, 2. Änd
Maßstab 1: 500
Gemarkung: Hüchelhoven
Flur(en): 17