STADT BERGHEIM M. 1:500

BEBAUUNGSPLAN NR. 141

QUADRATH-ICHENDORF BERTLINGSGASSE

1. AUSFERTIGUNG

Gem. Quadrath-Ichendorf

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1:10000

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und/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 MI - Mischgebiete

1.1.5.1 MI * - Mischgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in den mit * gekennzeichneten MI-Mischgebieten von den in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude
Nr. 2 BauNVO	Geschäfts- und Bürogebäude
Nr. 3 BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speise wirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 5 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.1.5.2 MI ** - Mischgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in den mit ** gekennzeichneten MI-Mischgebieten von den in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude
Nr. 5 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.1.5.3 MI * und MI ** -Mischgebiete

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich enthaltenen MI-Mischgebiete (MI * und MI **) wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO

- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

1.1.6 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 BBauG 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.
Bestehende Garagen bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

1.1.7 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 1.2.8+ 1.2.9 genannten) nur zulässig sind, soweit sie Bestandteil der festgesetzten baulichen Anlagen sind.

1.1.8 Oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

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. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies durch die Anpassung an die Nachbarbebauung begründet ist. Diese Festsetzung wird ausschließlich auf die nördlich der Bertlingsgasse gelegenen, noch zu bebauenden Grundstücke beschränkt.

1.2.2 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 festgesetzte Dachneigung im Bebauungsplan kann ausnahmsweise bis 2 Altgrad bei entsprechender Begründung über- oder unterschritten werden.

1.2.3 Dachformen

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

1.2.4 Dachgauben

Dachgauben müssen von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 150 m einhalten.

1.2.5 Drempel

Zulässige Drempelhöhe (Oberkante Geschoßdecke bis Unterkante Fußpfette):

bei eingeschossiger Bebauung ≤ 0,60 m
bei zweigeschossiger Bebauung ≤ 0,30 m.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.6 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dachflächen sind folgende Eindeckungsmaterialien zulässig:

- Dachziegel in den Farben braun, anthrazit und schwarz
- Naturschiefer
- Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- andere kleinformatige Eindeckungsmaterialien in den Farben anthrazit und schwarz
- Solarzellen
- Dachflächenfenster

1.2.7 Außenwandmaterialien

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

1.2.8 Einfriedigungen

1.2.8.1 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.

1.2.8.2 Einfriedigungen der Hausgärten

Als Einfriedigungen der Hausgärten (1.1.4) sind nur zulässig:

- Holz bis max. 1,00 m Höhe
- Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe
- Sockelmauern bis max. 0,15 m Höhe.

1.2.9 Müllbehälter

Müllbehälter sind entweder in eingegrünten Schränken aufzubewahren oder sichtgeschützt aufzustellen.

2. Hinweise

2.1 Vorgärten

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

2.2 Baugrundtechnische Untersuchungen

Es wird darauf hingewiesen, daß das Bebauungsplangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind hier eingehende baugrundtechnische Untersuchungen gemäß den Richtlinien der DIN 1054 sowie der Landesbauordnung erforderlich.

2.3 Schallschutz

Zum Schutz der innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Bebauung werden nachstehende sekundäre Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- Für Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die zu der Bundesbahn ausgerichtet sind, werden nur entsprechende Schallschutzfensterkonstruktionen mit einem Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 30$ dB (mind. Schallschutzklasse 2) vorgeschlagen.

Beb.-Plan Nr. 141, Qu.-Ichendorf
30.1.1981
H.

Ausgangspkt. Höhen: Bolzen „A"
Höhe: 10.00 m

PLANUNTERLAGEN	PLANUNTERLAGEN	INHALT PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1. BBAUG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1. BBAUG	VERKEHRSFLÄCHEN UND IHRE HÖHENLAGE § 9(1)11. § 9 (2) BBAUG	VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN § 9 (1) 13. BBAUG	GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15. 25a. UND 25b BBAUG	ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG
~~DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST ~~ZT.~~ EINE ~~ZEICHNUNG - VERGRÖSSERUNG DER KATASTERUNTERKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE ~~IM MASSTAB~~ DURCH URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL - NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHALT ASSEREDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGANZUNGSVERMESSUNGEN ~~(FE-GEBIEDE)~~. DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE ~~ZT.~~ NEU KARTIERT NACH GRAVIERENDEN FORTF. VERMESSUNGEN (NB-ZAHL II). NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG ~~UND LAUTER VERMEN-~~ DUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG) ~~NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PKT. ANW.~~ DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWARTIGEN ZUSTAND. Bergheim DEN 11.3.1981 Öffentl. best. Verm.-Ingr. ES WIRD BESCHEINIGT DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST. Bergheim DEN 21.12.1983 Öffentl. best. Verm.-Ingr. DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS überein. Stand: 2.9.1982 DEN 10.1.1984 Leitender Kreisvermessungsdirektor. NACHDRUCK UND VERVIELFALTIGUNG JEDER ART AUCH EINZELNER TEILE SOWIE DIE ANFERTIGUNG VON VERGRÖSSER- OD. VERKLEINERUNGEN SIND VERBOTEN UND WERDEN AUF GRUND DES URHEBERSCHUTZGESETZES GERICHTLICH VERFOLGT	WOHNGEBAUDE MIT HAUSNUMMER WOHNGEBAUDE OHNE HAUSNUMMER WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBAUDE DURCHFAHRT ARKADE MAUER TORGOR NACHESTRAGENE GEBAUDE 7756 HOHENLAGE U.N.N. GESCHOSSZAHL S SATTELDACH W WALMDACH P PULTDACH GRENZANGABEN LANDESGRENZE REG. BEZ. GRENZE KREISGRENZE GEMEINDEGRENZE GEMARKUNGSGRENZE FLURGRENZE FLURSTUCKSGRENZE WEITERE SIGNATUREN GEMASS DN 3020 UND KATASTERVORSCHRIFTEN	OBERFLURHYDRANT UNTERFLURHYDRANT EINSTEIGSCHACHT STRASSENBELEUCHTU BORDSTEIN STRASSENSINKKASTEN WARNTAFEL OMNIBUS-HALTESTELLE GESCHOSSZAHL (1) ZU-RUCKGESETZT (2) BSCHO FL FLACHDACH KW KRUPPELWALM 30/45° DACHNEIGUNG	INHALT GEMASS § 9 (1) NR. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 UND § 9 (4) (5) BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) GEANDERT DURCH DAS GESETZ DER VEREINFACHUNG SNOVELLE V. 3.12.1976 (BGBL. I S. 3281) UND DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN U. ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN IM STADTEBAURECHT VOM 6.7.1979 (BGBL. I S. 949) SOWE DEN § 103 DER BAUONW. I. D. F. VOM 27.1.1970 (GVNW S. 96) GEANDERT AM 27.3.1979 (GVNW S. 122) BAUNVO VOM 15.9.1977 (BGBL. I S. 1763) DARSTELLUNG GEM. PlanzV. V. 19.1.1965 (BGBL. I S. 21) BZW. 10.7.1981 (BGBL. I S. 833) ZU DIESEM PLAN GEHOREN ALS BESTANDTEILE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN. EINE BEGRUNDUNG IST BEIGEFUGT.	ENTWURF UND BEARBEITUNG KOLN, DEN 3.12.1982 STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN Lindenthalgürtel 31 Telefon: 0221/41 10 11 + 41 10 12 Hans Zimmermann PROF. DIPL. ING. STADTPLANER UND ARCHITEKT BDA DIESER PLAN STIMMT MIT DEM OFFENLEGUNGSEXEMPLAR UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN DEN	1 2 W/WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WB/WB BESONDERES WOHNGEBIET MI/MI MISCHGEBIET 1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE 2 NICHT ÜBERBAUBARE FL. GEM. BBauG § 9(1)2 SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1 2 MK/MK KERngebiet GE/GE GEWERBEGEBIET GI/GI INDUSTRIEGEBIET SO/SO SONDERGEBIET III ZAHL DER VOLLGESCH. ALS HÖCHSTGRENZE (III) ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND III ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND UND + ZU-RUCKGESETZTES STAFFELGESCHOSS III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTGRENZE UND HÖCHSTGRENZE	0.4 GRUNDFLACHENZAHL (0.7) GESCHOSSFLACHENZAHL 30 BAUMASSENZAHL	STRASSENVERKEHRSFLACHE OFFENTLICHE PARKFLACHE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLACHEN VERKEHRSGRÜN VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE F FUSSWEG FST FUSSGANGERSTEG FUSSGANGERZONE	W FERNWASSERLEITUNG A HAUPTABWASSERLEITUNG KV HOCH- U. MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG E ELEKTRIZITATSLEITUNGEN G GASLEITUNG OL FERNOLLEITUNG FH FERNWARMELEITUNG F FERNMELDELEITUNG	PRIVAT PARKANLAGE DAUERKLEINGARTEN ZELTPLATZ SPORTPLATZ BADEPLATZ SPIELPLATZ FRIEDHOF BOLZPLATZ FLACHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BAUMEN UND STRAUCHERN UND FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	XXX GESTRICHEN NACH OFFENLEGUNG
		DIESER PLAN IST GEMASS § 2(1) U (2) DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT BERGHEIM VOM 21.4.1981 AUFGESTELLT WORDEN. BERGHEIM, DEN 12.4.83 BURGERMEISTER 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 23.3.1982 BIS 23.4.1982 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. HIERÜBER IST IN DER ZEITUNG VOM 13.3.1982 DEN ORT UND DIE ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT. BERGHEIM, DEN 12.4.83 BURGERMEISTER RATSHERR	ANDERUNGEN AUF GRUND VON ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMASS § 2a (6) BBAUG STATTGEGEBEN DURCH RATSBESCHLUSSE VOM ANDERUNGEN DEN	0 OFFENE BAUWEISE E EINZELHAUS D DOPPELHAUS g GESCH. BAUWEISE H HAUSGRUPPEN b BESONDERE BAUWEISE (SIEHE PLANEINTRAGUNG) HGR HAUSGRUPPE ÄTTEN HAUSER (SIEHE TEXT) BAULINIE BAUGRENZE	VERWALTUNGSGEBAUDE KIRCHE SCHULE HALLENBAD KRANKENHAUS KINDERGARTEN THEATER SCHUTZRAUM JUGEND HERBERGE FEUERWEHR POST EHRENMAL ALTENHEIM MUSEUM 1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE 2 NICHT ÜBERBAUBARE FL. GEM. BBauG § 9 (1) 2	ELEKTR. WERK FERNHDZWERK GASWERK WASSERWERK WASSERBEHALTER UMSPANNWERK UMFORMERSTATION BRUNNEN PUMPWERK KLARANLAGE MÜLLBES. ANLAGE TRAFOSTATION LAGERPLATZ FÜR FESTE ABFALLSTOFFE RÜCKHALTEBECKEN	SS STELLPLATZE SG GARAGEN U. DEREN EINFAHRT HGR FLACHE FÜR BESONDERE NUTZUNGSWEISE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLACHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDFLACHE VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES GARAGENANORDNUNG IM UNTERGESCHOSS VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLACHE BL.FG. BAULINIE FÜR GEGESCHOSS B.FG. BAUGRENZE ERDGESCHOSS B.UG. BAUGRENZE AB 1. OBERGESCHOSS LH. LICHTE HÖHE MIN. 3.50m BAUME (VORSCHLAG)	KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (5) (6) BBAUG. U.S. SCHUTZZONEN NATURSCHUTZGEBIET WASSERSCHUTZGEBIET LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET QUELLSCHUTZGEBIET FLACHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET FLACHEN FÜR BAHNANLAGEN DENKMALWERTE ANLAGE UMGRENZUNG DER FLACHEN GEM § 9 (5) (BBAUG ISTÖRZONE) WASSERFLACHEN HÖFEN	

SANIERUNGSGEBIET St. Bau FG	FESTSETZUNGEN GEMASS § 103 BAUONW	
SAN SANIERUNGSGEBIET BEI DURCHFUHRUNG DER SANIERUNG ZU BESCHTIGENDE GEBAUDE	30/45° DACHNEIGUNG HOHENLAGE DER GEBAUDE HÖHE O.K.F. ERDGESCHOSS ÜBER GEH. STRASSENNIVEAU IM BEREICH STRASSENACHSE TRAUFHÖHE OA SPAREN ÜBER GAF. ERDGESCHOSS FIRSTRICHTUNG ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN	FESTSETZUNGEN NACH § 103 BAUONW. IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.1.1970 (GVNW S. 96) GEANDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1979 (GVNW S. 122) MIT VERFUGUNG VOM GENEHMIGT WORDEN. DEN DER OBERKREISDIREKTOR