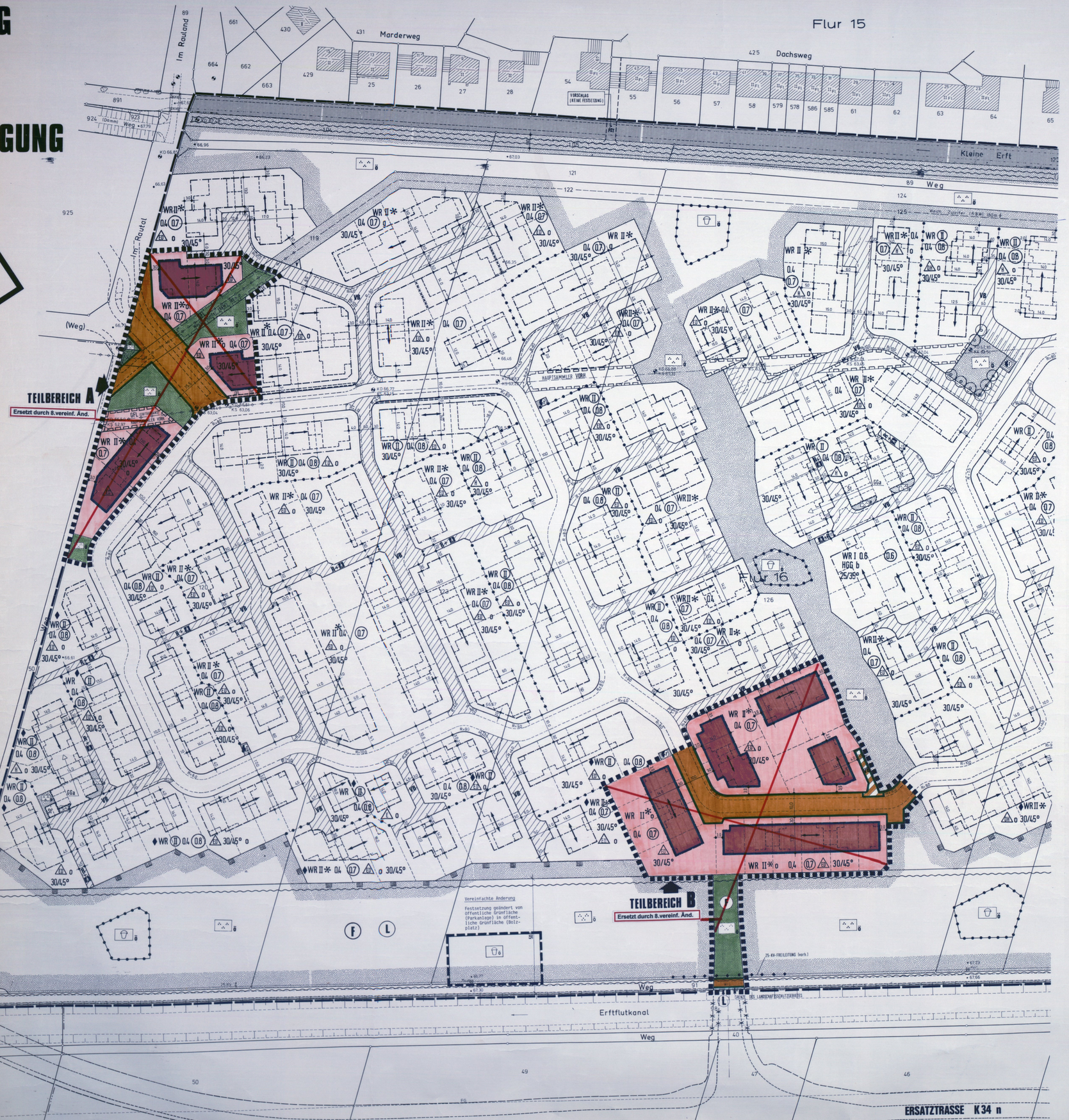
STADT BERGHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 147 -QUADRATH ICHENDORF- HELLE V

5. ÄNDERUNG

TEILBEREICHE A u. B

1. AUSFERTIGUNG

M. 1:500



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Traufhöhen

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird für das Plangebiet die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen über Verkehrsfläche (Kanaldeckel) festgesetzt:

Es gilt eine maximale Traufhöhe von 3,50 m.

Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

(Bezugspunkt der Verkehrsfläche ist die Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels. Die Traufe selbst wird durch die im Schnitt verlängerte Oberfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut gebildet.)

1.1.2 Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) bzw. § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen nur in den seitlichen Abstandflächen bzw. seitlich der Gebäude zwischen den Verkehrsflächen und den festgesetzten seitlichen Baugrenzen zulässig. Der seitliche Abstand der Garagen von Verkehrsflächen muß mindestens 0,30 m betragen.

In den übrigen Bereichen zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen können ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Stellplätze notwendig sind und an anderer Stelle nicht errichtet werden können.

Gemäß § 12 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß Kellergaragen nicht zulässig sind.

1.1.3 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit einem Flächenanteil nur bis max. 8 % der Grundstücksgröße zulässig sind.

1.1.4 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der öffentlichen Grünflächen außerhalb des festgesetzten Flurstreifens für die Bepflanzung Laubbäume und Laubsträucher heimischer, standortgerechter Art zu verwenden sind.

1.1.5 Flurstreifen

Gemäß § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten Flurstreifen auf der öffentlichen Grünfläche Geländeaufhöhungen nicht zulässig sind

1.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 81 BauO NW

1.2.1 Dachneigungen

Als Dachneigungen sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

Ausnahme: Die vom Wohnhaus getrennt errichteten Garagen sind nur als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

1.2.2 Dachformen

Für Wohngebäude sind als Dachform nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

1.2.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände zu Ortgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten

1.2.4 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dachflächen sind nur folgende Eindeckungsmaterialien zulässig:

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

Ausnahmsweise sind zulässig:

- andere kleinformatige Eindeckungsmaterialien in den Farben anthrazit und schwarz
- Solarzellen/Sonnenkollektoren
- Dachflächenfenster
- Glasdeckungen bei Wintergärten

1.2.5 Außenwandmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen sind folgende Baustoffe nicht zugelassen:

- Bitumenmaterial als Scheinschmauerwerk
- strukturschlagige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solarenrichtungen)
- Durchscheinende Kunststoffe
- Sicht- und Waschbetonelemente

Für gliedernde bzw. untergeordnete Fassadenelemente, wie z. B. Stützen, Pfeiler, Brüstungen und Sockel, können ausnahmsweise Sicht- und Waschbetonelemente zugelassen werden.

1.2.6 Einfriedigungen

1.2.6.1 Einfriedigungen der Vorgärten

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

(Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Verkehrsfläche und der den Gebäudeaußenkanten bzw. der verlängerten Gebäudeaußenkante bis zur seitlichen Nachbarschaftsgrenze.)

1.2.6.2 Einfriedigungen der Hausgärten

Als Einfriedigungen der Hausgärten sind nur zulässig

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

(Als Hausgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der unter 1.2.6.1 genannten Grundstücksteile.)

2. KENNZEICHNUNGEN

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Erft

3. HINWEISE

3.1 Bodenbewegungen

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Bedburger Sprung). Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen

3.2 Grundwasseranstieg

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Einstellung der Tagebausümpfungen kann nicht ausgeschlossen werden, daß das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah ansteigen wird.

3.3 Gebäudegründungen

Es wird darauf hingewiesen, daß im gesamten Bebauungsplangebiet mit Böden zu rechnen ist, die humosen Bodenmaterial enthalten und bei dem Bebauung auf besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind

3.4 Archäologische Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NW (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 der hiesigen Dienststelle unmittelbar zu melden sind

3.5 Pflanzungen innerhalb der Flurstreifen

Die Art der Bepflanzungen innerhalb der im Plan dargestellten Flurstreifen ist mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft abzustimmen

4. EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, die Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung.

PLANUNTERLAGE

~~DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST [illegible] EINE ABSCHRIFT/VERVIELFÄLTIGUNG~~ DER KATASTERFLURKARTE DES FLURAMTES IST ENTSPRECHEN

IM JAHRE — IM MASSTAB

DURCH

~~KATASTERAMT, VERMESSUNGS- UND BODENORDNUNGSAMT~~

DIE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE EINGEMESSENEN VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (2.B. GEMÄSS (

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE WURDE ~~+ NEU KARTIERT~~ NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (RB. 55.56 (2) - ~~NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMASS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG UND VERMESSUNGSPUNKTAUFNAHMEN~~ ~~RB-PORTF. RISSNACHFÜHRUNGEN - REVISIONSNIVELLEMENTS~~ - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMASS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG UND VERMESSUNGSPUNKTAUFNAHMEN.

DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN

BERGHEIM DEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER TOPOGRAPHISCHEN PLANUNG GEMETRISCH EINDEUTIG IST

BERGHEIM DEN 03.11. 1994

VERFAHREN

ENTWURF UND BEARBEITUNG

STADT BERGHEIM

PLANUNGSAMT BERGHEIM, DEN 25.01.94

gez. [illegible]

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARIN VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN

DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN.

BERGHEIM DEN 199

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BAUGESETZBUCHES VOM BAU IN SEINEM SITZUNG AM 25.08.94 AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN WORDEN 07.03.94

BERGHEIM DEN 22.04.

I.V. STADTDIREKTOR

DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2(1) DES BAUGESETZBUCHES AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN 12.04.94

BERGHEIM DEN 22.04.

I.V. STADTDIREKTOR

VERFAHREN

DIE ÖFFENTLICHE AUFLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES MIT § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES IN DER ANDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNG HABEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG HAT VOM BIS

BERGHEIM, DEN 22.04.1994

I.V. STADTDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 07.03.94 IN DER ZEIT VOM 25.04.94 BIS 25.05.94 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN DIE ÖFFENTLICHE WURDE AM 13.04.94 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SCHRIFTLICH VOM 08.04.94 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT

BERGHEIM, DEN 20.10. 1994

I.V. STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM BAU IN SEINER SITZUNG AM 25.08.94 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

BERGHEIM, DEN 20.10. 1994

I.V. STADTDIREKTOR

ANDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUF GRUND DES STATTGEGEBENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM 9.11.94 GENEHMIGT

IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES DURCH DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 9.2.94 AZ: 35.2.42-3001-446/94

BERGHEIM, DEN 199

I.V. STADTDIREKTOR

KÖLN, DEN 7.2. 1994

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN

EINE EINSCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 13 IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ANGESETZTEN AM 08.03.95 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 08.03.95 AUFGRUND DES ERFOLGTE VOM BIS SATZUNG BESTIMMUNGSGEMÄSS BESCHLOSSEN

BERGHEIM, DEN 199

I.V. STADTDIREKTOR

KÖLN, DEN 28.03.1995

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNAHME WURDEN GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES AM 08.03.95 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 08.03.95 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

BERGHEIM, DEN 199

I.V. STADTDIREKTOR

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

INHALT

GEMÄSS § 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 BRD § 9 (7) (3) &(5) (6) (8) (7) (8) BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBL I S 2253), ZULETZT GEÄNDERT AM 25.07.1988 (BGBl I S 1093)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl I S. 132)

BAUORDNUNG NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GV. NW S. 419/SGV.232), ZULETZT GEÄNDERT AM 26.11.1992 (GV. NW S. 467)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBl I S 58)

INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ (InvWoBauLG) VOM 22.04.1993 (BGBL I S 466)

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGPLANES SIND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE

ZWINGEND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEDARF

ÖFFENTL. VERWALTUNGEN

BÜRGERZENTREN

PFARRE

KIRCHE

KINDERGARTEN

ALTENZENTREN

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN

TRAFOSTATION

BRUNNEN

HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR REGENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFT TS - ANLAGEN

ZUORDNUNG FÜR STE UND GGa

St STELLPLÄTZE

GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG

VB VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE

FUSSGÄNGERBEREICH + FUSSWEG

RADWEG

WIRTSCHAFTSWEG

HERRENGRABEN

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICH

PRIVAT

SPIELPLATZ

FRIEDHOF

SPORTPLATZ

PARKANLAGE

DAUERKLEINGARTEN

ANPFLANZUNGEN U BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR WALD

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLURSTREIFEN

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

WASSERFLÄCHE

UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN

EINZELANLAGEN

HINWEISE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND BEZEICHNUNG

VORHANDENE GEBÄUDE

FESTSETZUNGEN GEM § 81 BauO NW

z.B. 30/45° BAUWEISE

ÄNDERUNG NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

XXXX STREICHUNG

ERGÄNZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000