



1. 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

- Für die mit II ** gekennzeichneten Bereiche gilt eine maximale Traufhöhe von 4,50 m
- Für die mit II * gekennzeichneten Bereiche 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 Abstandsflächen 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

1.2 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 auch 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 Ortsgängen 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, rot und braun
- Naturschiefer
- Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz

Ausnahmsweise sind zulässig:

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

1.2.5 Außenwandmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen sind folgende Baustoffe nicht zugelassen

- Bitumenmaterial als Scheinsichtmauerwerk
- undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen)
- 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 Gebäudeaußenkante/n bzw. der verlängerten Gebäudeaußenkante bis zur seitlichen Nachbargrenzlinie)

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 Grundstückssteile)

2. KENNZEICHNUNG

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Erft

3. HINWEISE

3.1 Bodenbewegungen

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfung (Bedburger Sprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen

3.2 Grundwasseranstieg

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

3.3 Gebäudegründungen

Es wird darauf hingewiesen, daß im gesamten Bebauungsplangebiet mit Boden zu rechnen ist, die humoses Bodenmaterial enthalten und bei deren Bebauung ggf. 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

4. EMPFEHLUNGEN

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

PLANINHALT

GEMÄß § 9 (1) NR. 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 UND § 9 (2) (1) (4) (5) (6) (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. 419/532), ZULETZT GEÄNDERT AM 20.06.1989 (GV. NW S. 432)

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

INVESTITIONSGERICHTIGKEITS- UND WOHNBÄUANDLAGESETZ (INWBAUAG) VOM 22.04.1999 (BGBl. I S. 666)

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND „TEXTLICHE FESTSETZUNGEN“

DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

STADT BERGHEIM
PLANUNGSAMT
 BEBAUUNGSPLAN NR. 147/QU
 7. ÄNDERUNG (GEMÄSS § 13 (1) BauGB)
 „Neun Teilbereiche im 2. Bauabschnitt“
 M. 1 : 1000
 2. Ausfertigung

VERFAHREN

DIESE ÄNDERUNG IST GEM. § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM RAT AM 25.04.94 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

BERGHEIM, DEN 17.06.1994

Hille
 IV. STADTDIREKTOR

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ANGEZEIGT

ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM AZ

KÖLN, DEN 199

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE

DIE BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) ERFOLGTE AM 17.06.94

BERGHEIM, DEN 17.06.

Hille
 IV. STADTDIREKTOR

F. J. J. J.
 STV. BÜRGERMEISTER

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>1. ÜBERBAUBARE FLÄCHE 2. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE</p> <p>WR WR REINES WOHNGEBIET WA WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET MB MB DORFGEBIET</p>	<p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</p> <p>▲ EINZELHAUSER ▲ DOPPELHAUSER ▲ HAUSGRUPPEN ▲ EINZEL- UND DOPPELHAUSER ▲ GEGENÜBERBAUWEISE</p> <p>— BAULINIE — BAUGRENZE ○ OFFENE BAUWEISE — GEGENÜBERBAUWEISE</p>
<p>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</p> <p>1. ÜBERBAUBARE FLÄCHE 2. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE</p> <p>Ö OFFENTL. VERWALTUNGEN BÜRGERZENTRUM SCHULE</p> <p>☒ KIRCHE ☒ KINDERGARTEN ☒ ALTENZENTRUM</p>	<p>VERSORGNINGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN</p> <p>T TRAFICSTATION P PUMPSSTATION K KLARANLAGE</p>
<p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE H ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND 04 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 08 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)</p>	<p>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN</p> <p>St STELLPLATZ Ga GARAGEN 6St GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ 6Ga GEMEINSCHAFTSGARAGEN</p>
<p>ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN</p> <p>☐ FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN/ VERSTÜTZE BEPFLANZUNG ○ ANPFLANZEN VON BÄUMEN ● FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN ○ ERHALTUNG VON BÄUMEN</p>	<p>VERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH</p> <p>— STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN — STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</p> <p>☐ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</p>
<p>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</p> <p>☐ FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT ☐ FLÄCHEN FÜR WALD</p>	<p>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</p> <p>— MIT GEN.-IG. FAHR- (F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DES VER- UND ENTGÜNDUNGSTRÄGERS — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 147/QU</p>