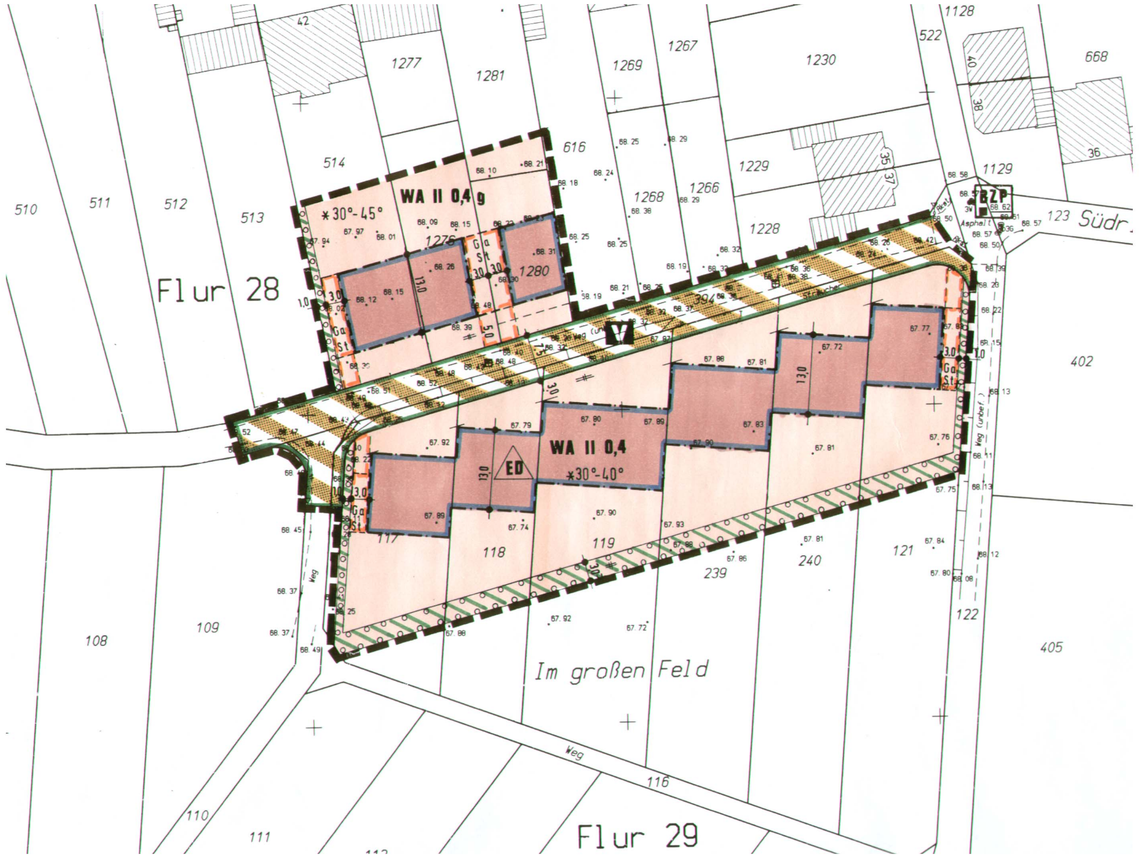

STADT BERGHEIM

Bebauungsplan Nr. 210 / Thorr

„ verlängerter Südring „

M. 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

1.2 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen
Gem. § 1 (5) BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen:

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Sie sind damit unzulässig.

1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Sie sind damit unzulässig

2 **Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4**
Gem. § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

2.1 Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.

2.2 Garagen im Untergeschoss bzw. Keller sind unzulässig.

3 **Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Als Oberkante der Traufe (TH) der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen sind im Mittel folgende Höhen zulässig:

- für Einzelhäuser maximal 4.40 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt
- für Doppelhäuser mind. 4.00 m und maximal 4.40 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt

Ausnahmen:
Für untergeordnete Gebäudeteile (Dachgauben u.ä) sind Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zulässig.

3.1 **Definitionen**
Bestimmung über Bezugspunkt
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist auf die vorhandene Höhe des im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunktes (BZP 68,62) bezogen.

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

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 EauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begrünungsmaßnahmen

Begrünung der Gärten
Mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche ist als Garten zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Obstbaum oder 1 einheimischer Laubbaum der Artenliste A und C zu pflanzen.

Folgende Maßnahmen werden auf die 20% angerechnet:

1 Naturnahe Gehölzbepflanzung
Naturnahe Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm) mit mindestens einem Gehölz pro 3 m² gemäß der Artenliste A und B.
(Anrechnung entsprechen der Grundfläche)

2 Schnitthecken
Schnitthecken sind mit mindestens 4 Gehölzen je laufender Meter mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste A und B zu begrünen.
(Anrechnung entsprechen der Grundfläche)

3 Einzelbäume
Heimische und standortgerechte Bäume und Obstbäume sind mit in einem Stammumfang von mind. 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronenansatz mindestens 180 cm hoch) oder Stammbusch zu pflanzen, die Gehölze sind gemäß ihrem natürlichen Habitus zu erziehen. Es sind Bäume der Artenliste A zu verwenden.
(Anrechnung 20 m² je Baum)

4 Gartenteiche
Gartenteiche mit einer Mindesttiefe von 80 cm
(Anrechnung entsprechen der Grundfläche)

5 Dachbegrünung
Die Dachbegrünung von Flachdächern mit Blütenpflanzen und Gräsern wird bei einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm anerkannt.
(Anrechnung entsprechen der Grundfläche)

5.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
Innerhalb der mit der Signatur ▨▨▨ festgesetzten Flächen ist je angefangene 3.0 m² mindestens ein Gehölz entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bepflanzung ist auf die unter 7.1 festgesetzten 20%ige Bepflanzung als strukturreicher Gärten anzurechnen.

5.3 **Begrünung des Straßenraums**
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind 5 Laubbäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen.
Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 6.0 m² nicht unterschreiten.
Die Auswahl der Art der Bäume ist einheitlich für den Straßenraum zu wählen.

5.4 **Artenliste**

A
Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B.
Bäume I Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)

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

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe 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

B
Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Carataegus laevgata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Vibumum opulus	Wasserschneeball
Vibumum lantana	Wolliger Schneeball

C
Standortgerechte / Wildobstbäume

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Mespilus germanica	Mispel
Cydonia oblonga	Quitte
Sorus domestica	Speierling

Sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

6 **Nebenanlagen**
Innerhalb der mit der Signatur ▨▨▨ umgrenzten Flächen sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO nicht zulässig.
Die Grundfläche aller Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche darf in ihrer Gesamtheit 30 m² nicht überschreiten.

B Hinweise

1 **Versickerung von Niederschlagswasser**
Das anfallende Regenwasser der privaten Dachflächen ist dem kombinierten Rigolen-Schachtsystem im öffentlichen Straßenraum zuzuführen.

2 **Bodendenkmalpflege**
Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung archäologischer Bodendenkmäler (gem. § § 15, 16 DSchG NRW) wird hingewiesen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Nideggen, schriftlich mitzuteilen.

3 **Richtfunktrasse**
Über den Planbereich verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr.
Die maximal zulässige Bauhöhe von 123 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 210/Thorr liegt ca. 65-70 m über NN. Auf Grund der festgesetzten maximalen Traufhöhe in Verbindung mit der festgesetzten maximal zulässigen Dachneigung wurden keine zusätzlichen Höhenbegrenzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 **Grundwasserabsenkung**
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau beeinflussten Grundwasserabsenkung.

5 **Gestaltungssatzung**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 wurde vom Rat der Stadt Bergheim gem. § 7 GO NRW i.V. m. § 86 (1) BauO NRW eine Gestaltungssatzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I 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. I 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. I S. 466)
3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG – BauO NRW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (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. I 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.

PLANGRUNDLAGE

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

....., DEN .....

ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGS-ING.

ENTWURFSVERFASSER

FÜR DEN ENTWURF:

STADT BERGHEIM
62 PLANUNG, ERSCHLIESSUNG, VERKEHR UND UMWELT

BERGHEIM, DEN 06.11.03

gez. Schulz

VERFAHREN

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 210 / Th WURDE GEMÄß § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT BERGHEIM VOM 03.12.03 ZUR AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN.

BERGHEIM, DEN 02.04.04

BÜRGERMEISTER

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES WURDE GEMÄß § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 AM 16.12.03 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BERGHEIM, DEN 02.04.04

BÜRGERMEISTER I.V.

Auf die Durchführung eines Vorverfahrens wurde gem. § 3 (1) Nr. 2 BauGB verzichtet. Das Vorverfahren wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 26.03.01 in der Zeit vom 02.01.02 bis einschließlich 06.02.02 durchgeführt.
Einwendungen waren bis 30.01.02 möglich.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.01 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung benachrichtigt.
Bergheim, den 02.04.04

BÜRGERMEISTER I.V.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 210 / Th WURDE GEMÄß § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 AUFGRUND DES BESCHLUSSES DES AUSSCHUSSES FÜR STADTPLANUNG UND LOKALE AGENDA VOM 28.11.03 IN DER ZEIT VOM 05.01.04 BIS 06.02.04 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 16.12.03 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 15.12.03 VON DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

BERGHEIM, DEN 02.04.04

BÜRGERMEISTER I.V.

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 .....

BÜRGERMEISTER

EINE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 (3) IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 ZU ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM ..... BIS .....

BERGHEIM, DEN .....

BÜRGERMEISTER

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN GEM. § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM .....

BERGHEIM, DEN .....

BÜRGERMEISTER

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 AM 29.03.04 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BERGHEIM, DEN 02.04.04

BÜRGERMEISTER I.V.

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 AM 07.04.04 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. SEIT DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 07.04.04 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BERGHEIM, DEN 19.04.04

BÜRGERMEISTER I.V.

HINWEISE

DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES BESTEHT EINE SATZUNG (GESTALTUNGSSSATZUNG) NACH § 86 ABS. 4 DER BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NRW).

Erläuterungen der Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 überbaubare Fläche	2 nicht überbaubare Fläche	gem. § 9 (1) 2 BauGB	
WA WA		Reines Wohngebiet	M1 M1 Mischgebiet
WA WA		Allgemeines Wohngebiet	MK MK Kerngebiet
GE GE		Gewerbegebiet	MB MB Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- III Zahl der Vollgeschoße als Mindest- und Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschoße zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Überschreitung der GRZ und GFZ

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / sonstige Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (einschließlich Fläche für kombiniertes Rigolen – Schachtsystem gem. § 9 (1) Nr.14 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V Verkehrsberuhigte Bereiche
- F Fußgängerbereich / Fussweg
- R Radweg
- W Wirtschaftsweg
- P öffenl. Parkfläche
- GR Verkehrsgrün

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- Zuordnung für Stellplätze
- ST Stellplätze
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- GA Garagen
- GGA Gemeinschaftsgaragen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- E Einzelhäuser
- Baulinie
- D Doppelhäuser
- Baugrenze
- H Hausgruppe
- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser
- g geschlossene Bauweise

GRÜNFLÄCHEN

Ö ÖFFENTLICH
P PRIVAT

- Bolzplatz
- Friedhof
- Spielplatz
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Parkanlage

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 86 BauO NW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

DIE GESTALTERISCHEN FETSETZUNGEN SIND GEGENSTAND EINER SEPARATEN GESTALTUNGSSATZUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Aufschüttung gem. § 9 (1) 26 BauGB
- Abgrabungen gem. § 9 (1) 26 BauGB
- Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Durchgang, Durchfahrt, Unterführung
- LH 3,50 m Lichte Höhe mindestens 3,50 m
- BZP Bezugspunkt

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

HINWEISE

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorhandene Baumpflanzungen
- Sichtdreiecke

ÄNDERUNG NACH DER ÖFFENTLICEN AUSLEGUNG

- XXXXX Streichung
- Ergänzung