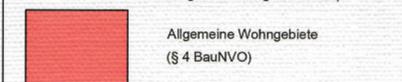
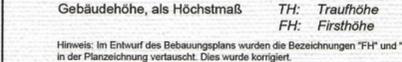


Planzeichenerklärung

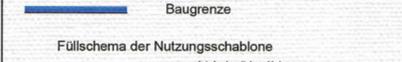
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)



Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

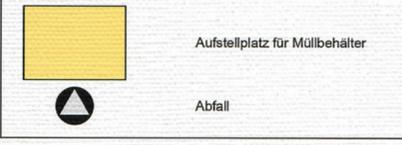


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



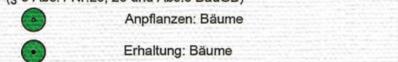
Abkürzungen:
O: Offene Bauweise
SD: Satteldach
WD: Walmdach
BZP: vorhandener Kanaldeckel als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

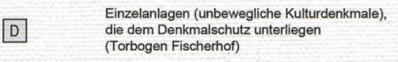


Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



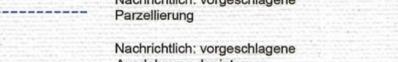
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6 BauGB)



Sonstige Planzeichen

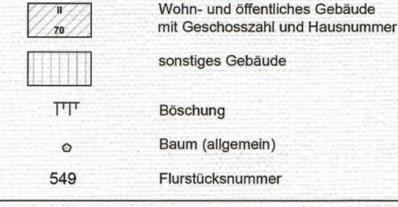


(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Nachrichtlich: vorgeschlagene Ausdehnung der internen Erschließungsfläche

Zeichenerklärung Bestandsangaben



TEXTLICHE FESTSETZUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sowie § 14 Abs. 2 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen der Versorgung
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Geländehöhe des Kanaldeckels, der in der Auenheimer Straße innerhalb des Geltungsbereichs liegt, mit einem Maß von 85,80 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen. Dieser wird ergänzt durch die maximale Traufhöhe (TFH). Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Technische Aufbauarbeiten
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) dürfen durch Anlagen, die der Erzeugung regenerativer Energie dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1 m überschritten werden.

Überschreitung der Grundflächenzahl
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäudezuwüchse inkl. der der Gebäudezuwüchse dienenden Treppenanlagen und barrierefreien Rampen sowie der bauordnungsrechtlich erforderlichen Feuerwehraufstellflächen, Terrassen als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 3,0 m und ebenerdig abschließende Lichtschächte um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Durch derartige Gebäudezuwüchse, Gebäudeteile des Hauptbaukörpers und Lichtschächte, die die überbaubaren Grundstücksflächen demnach zulässigweise überschreiten, darf die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO von 0,4 um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen sind im Vorgarten an der Auenheimer Straße nicht zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versiegelung

4.1 Die Gartenflächen dürfen mit Ausnahmen von Zu- und Gartenwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten, Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Müllstandorten und Sitzplatzbereichen nicht befestigt werden und sind gärtnerisch zu bepflanzen. Die Gärten sind je zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgärten

4.2 Befestigte Flächen dürfen zudem insgesamt 60 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Vorgärten ist die Fläche zwischen Gebäudefassade und deren gedachten Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie, von der aus das Haus mit der Zufahrt aus erschlossen ist.

Abflussbeiwert

4.3 Stellplätze, private Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Carports, private Fußwege, Sitzplatzbereiche und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen. Der resultierende Abflussbeiwert Ca der Fläche darf bei der Herstellung höchstens 0,7 betragen.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachflächen
Die mit weniger als 15 Grad geneigten Dachflächen von Garagen und Carports sowie von Anbauten, Gartenhäusern und untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zu mindestens 80 vom Hundert mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o.ä.) zu versehen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 0,10 m. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen ist ausdrücklich zulässig.

Baumplanung
Im Geltungsbereich sind auf Privatgrundstücken Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Festgesetzt wird, dass bei einer

Grundstücksgröße zwischen 350 und 600m² ein Baum, bei einer Grundstücksgröße über 600m² und unter 1200m² zwei Bäume und bei einer Grundstücksgröße mit mindestens 1200m² drei Bäume gepflanzt werden müssen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6. Aufschiebende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung und ggf. die Bergung sowie die Dokumentation archaischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Der Abschluss der notwendigen Arbeiten ist durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich zu bestätigen.

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018)

Dachformen
Für die Hauptbaukörper sind in dem nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer und Walmdächer darf 35 Grad nicht überschreiten.

Vorgärten
Hecken, Zäune und andere Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Straße hin eine Höhe von 0,80m, gemessen vom jeweils anliegenden Straßenrand, nicht überschreiten. Eine Schotterung der Vorgärten ist unzulässig.

Standplätze von Abfallbehältern
Dauerhafte Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine mindestens dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Abfallbehälter nur temporär aufgestellt werden.

C. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Unter der gesamten Fläche befindet sich das in der Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragene Bodendenkmal B-5362008-22 (BM 103) "Mittelalterliche Hofwüstung Fischerhof". Zum Erhalt des Denkmals wird sichergestellt, dass durch die Gründung der Bodenplatten dieses in seinem Bestand erhalten werden kann. Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DGSchG-NW hingewiesen. Auch nach Abschluss der archaischen Untersuchungen ist nicht auszuschließen, dass Bodenfunde oder Befunde auftreten. Die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhoferstr.-45; 52985 Nideggen, Tel: 02425-90939-0; Fax: 02425-90939-199 ist in diesem Fall unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Sämtliche mit Erdeingriffen verbundene baulichen Maßnahmen unterliegen somit dem Erlaubnisvorbehalt des § 9 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Danach bedürfen Eingriffe in Bodendenkmale der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörden der Stadt Bergheim. Einzelheiten zu sämtlichen Erdeingriffen sind im Vorfeld mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

2. Baudenkmalpflege
Das benachbarte Gebäude Reisinger Weg Nr. 12, Fischerhof, ist nach Denkmalschutzgesetz NRW eingetragenes Bodendenkmal. Hierzu gehört ebenfalls ein geschützter Torbogen. Dessen nördliches Widerlager ist im angrenzenden Nebengebäude in diesem Bebauungsplan verbaut und kann daher nicht abgebrochen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Baugenehmigung ein statisches Gutachten vorgelegt werden muss, welches die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens für den Erhalt des Torbogens des Fischerhofs feststellt. Die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim, Tel 02234 9854 - 0 sind zu beteiligen.

3. Grundwasserverhältnisse
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse 6 T (gem. DIN 4149:2005-04). Die Gebieten ist gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet. Der Bemessungswert für die Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m/s². Der Standort kann der Untergrundklasse 6 zugeordnet werden.

4. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse 6 T (gem. DIN 4149:2005-04). Die Gebieten ist gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet. Der Bemessungswert für die Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m/s². Der Standort kann der Untergrundklasse 6 zugeordnet werden.

5. Boden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Qualität aufzubereitender Böden ergibt sich aus § 12 der Bundes-Bodenschutz- und

Allstellenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

6. Immissionen
Durch die nahe gelegene Hambachbahn kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschimmissionen kommen. Die gesetzlichen Grenzwerte werden eingehalten, die Wirkungen können jedoch als störend empfunden werden.

7. Gewässerschutz
Für Bedachungen soll auf unbeschichtetes Metall aus Gründen des Gewässerschutzes verzichtet werden. Bei der Planung ist der „Leitfaden für das Bauwesen - Reduktion von Schwermetalleinträgen aus dem Bauwesen in die Umwelt“ anzuwenden.

8. Artenschutz
Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden (1.10.-28.2.). Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten ausgeschlossen werden. Im Falle des Fundes von Vogelbruten, Haselmäusen oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss vor allem im Sommerhalbjahr auf Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der angrenzenden Gehölz- und Gartenflächen.

An zu errichtenden Gebäuden sollen Nistgelegenheiten und Quartiere für (Halb)Höhlenbrüter und Fledermäuse geschaffen werden, um Verluste durch Abriss und Rodungen auszugleichen.

9. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume

- Acer campestre Feldahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Fraxinus excelsior Esche
- Fraxinus omus Blumen-Esche (KW)
- Gleditsia triacanthos Lederhülsebaum (KW)
- Liquidambar styraciflua Amberbaum (KW)
- Ostrya carpinifolia Hopfenbuche (KW)
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde
- Zelkova serrata Zelkove (KW)

Gehölzqualität: min. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm. Die in Klammern gesetzte Abkürzung (KW) weist auf Pflanzen hin, die hinsichtlich des Klimawandels besonders geeignet sind.

10. Rechtsgrundlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;

Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3788); die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW. S. 286);

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist;

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021;

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.226, ber. S.716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016 S.934);

Bundesberggesetz (BBergG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760) geändert worden ist;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

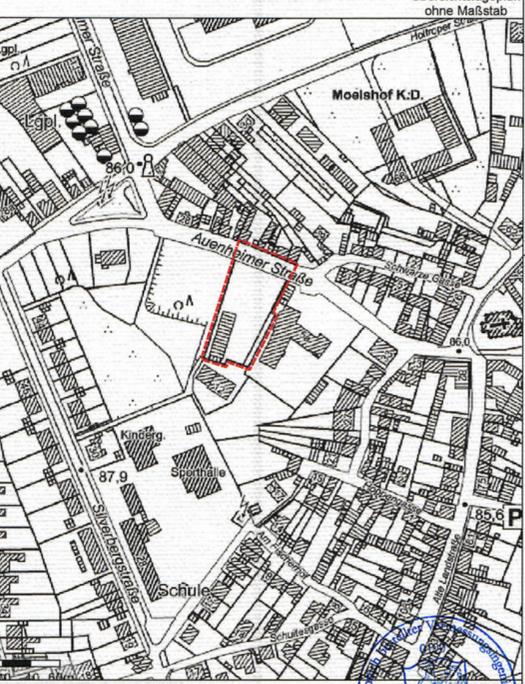
Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.

KREISSTADT BERGHEIM

Bebauungsplan Nr. 299/Na

"Ehemaliger Kindergarten Fischerhof Niederaußem" im Stadtteil Niederaußem der Kreisstadt Bergheim Gemarkung Niederaußem



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem Zustand vom 07.05.2021 übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergheim, den 05.04.2023

Öffentl. best. Verm. Ing.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 24.03.2022 aufgestellt worden.
Bergheim, den 11.04.2023

Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 21.03.2022 wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am 31.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergheim, den 11.04.2023

Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte in der Zeit vom ... bis ... Erörterungen und Äußerungen waren bis zum ... möglich. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt. Einwendungen waren bis zum ... möglich.
Bergheim, den 11.04.2023

Der Rat hat den während der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen durch Beschluss vom 26.09.2022 stattgegeben.
Bergheim, den 11.04.2023

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 26.09.2022 als Satzung beschlossen.
Bergheim, den 11.04.2023

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Kreisstadt Bergheim ist am 28.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB am 28.02.2023 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Bergheim, den 11.04.2023

Der Bürgermeister