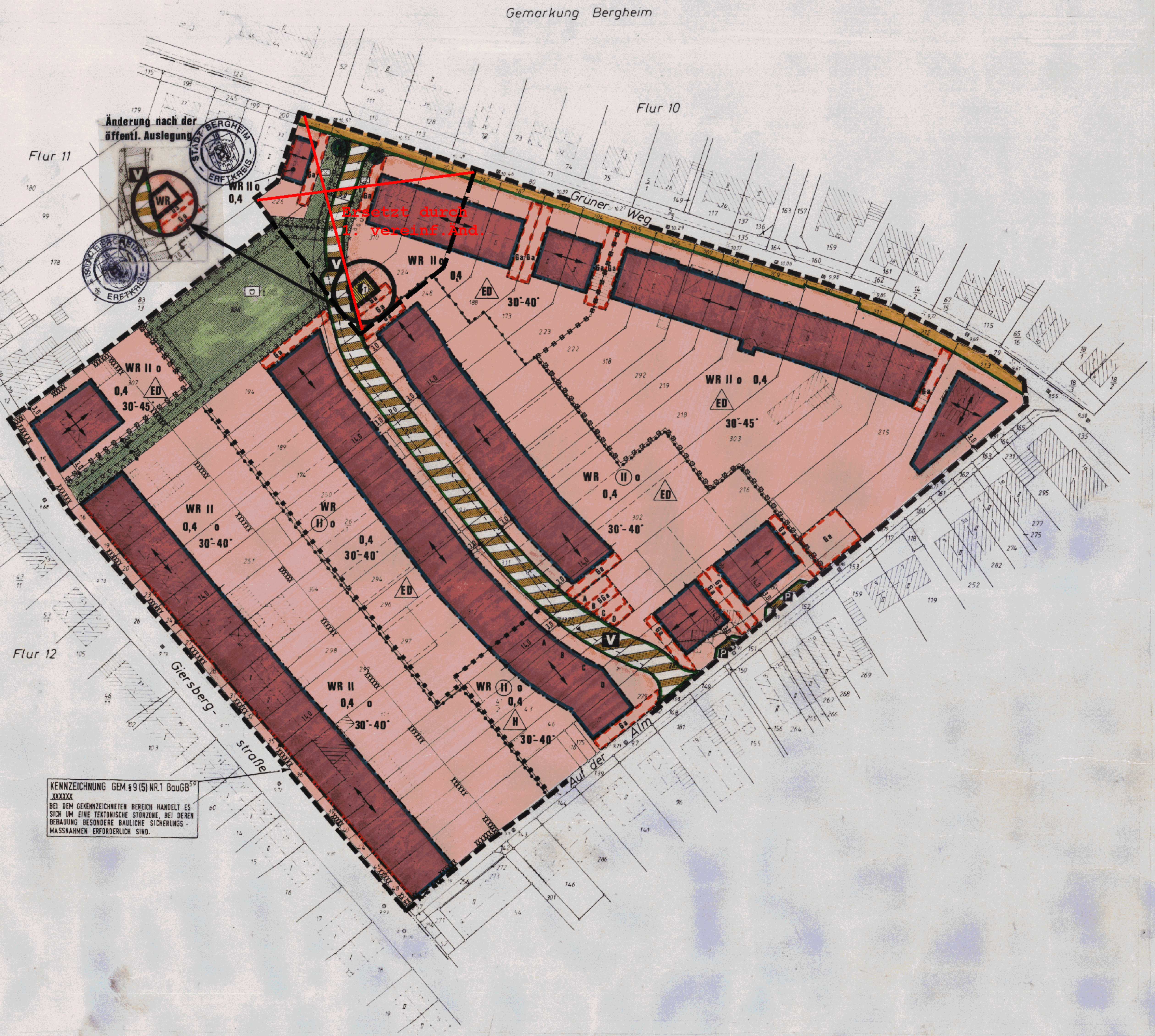
STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 33.1/BM

STADTTEIL BERGHEIM „AUF DER ALM"

I. AUSFERTIGUNG

M. 1:500



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) wird die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung

Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.

Bei unbeabsichtigten Härtefällen sind gegen Nachweis Stellplätze auch im Vorgarten zulässig.

Garagen im Untergeschoß bzw. Keller sind unzulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bei Bepflanzung der mit Signatur [ooo] festgesetzten Flächen ist je angefangene 5 m² min. ein Gehölz entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Davon ist je angefangene 50 m² Fläche min. ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum zu verwenden.

4. Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind je angefangene 5 m² mit einem Gehölz entsprechend der Artenliste zu begrünen.

5. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
	Obstbäume

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix *	Efeu *
Lonicera xylosteum *	Rote Heckenkirsche *
Rosa arvensis	Feldrose
Salix caprea	Salweide

Die potentielle, natürliche Vegetation kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

Hinweis:

Mit * gekennzeichnete Pflanzen sind für eine Spielplatzeingrünung ungeeignet (schwach giftig).

Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2x v.m.B.; 60 - 100 cm hoch und bei Bäumen StB 3x v.m.B. 14 - 16 cm Stammdurchmesser (gemessen 1,0 m über Boden).

Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Stammhöhe von min. 180 cm zu pflanzen.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gem. § 16 Abs. 2 Ziff 4 BauNVO bei II-geschossigen Gebäuden eine max. Traufhöhe bis 6,30 m über der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

B. KENNZEICHNUNG
gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Bei dem XXXX gekennzeichneten Bereich handelt es sich um eine tektonische Störzone, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

C. HINWEIS

Das staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft weist darauf hin, daß aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus ungleichmäßige Bodenbewegungen im Planungsgebiet nicht auszuschließen sind.

Nachrichtliche Übernahme

Gestaltungsplan

Bestandteil der Gestaltungssatzung vom

Satzung

nach § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1/Bm "Auf der Alm"

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 - SGV NW 2 023) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bergheim in seiner Sitzung am .... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1/Bm "Auf der Alm".

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Bergheim zwischen den Straßen "Auf der Alm", "Grüner Weg" und "Giersbergstraße" bis einschl. der Flurstücke 201, 226, 307, 308 und 15.
Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung ist auf bauliche Anlagen, einschließlich Einfriedungen sowie Vorgärten anzuwenden.

Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen, Einfriedigungen und Vorgärten bleiben von den Festsetzungen unberührt, sofern nicht Veränderungen vorgenommen werden, für die diese Satzung nachstehende Regelungen enthält.

§ 4 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen einschließlich Einfriedigungen und Vorgärten

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

Putz, unglasierte Ziegel, Kalksandstein, Holz

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Für untergeordnete Bauteile (z. B. Sockel, Brüstungen, Pfeiler usw.) sind ausnahmsweise andere Materialien zulässig.

2. Dacheindeckungen

Für die Dachdeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:

Ziegel, Natur- und Kunstschiefer, begrünte Dächer und Solarzellen/Sonnenkollektoren

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

3. Dachneigungen - Hauptfirstrichtungen

Die im Gestaltungsplan aufgeführten Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Für Garagen sind diese Vorschriften nicht anzuwenden.

4. Dachformen

Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

5. Dachgauben - Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Gauben bzw. Einschnitte auf einer Gebäudeseite darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

6. Einfriedungen

6.1 Vorgarteneinfriedungen

Einfriedigungen innerhalb der Vorgarten und zu den Straßenverkehrsflächen hin sind nicht zulässig.

Der Vorgartenbereich wird durch den Gestaltungsplan definiert.

6.2 sonstige Einfriedigungen

Für die Hausgarteneinfriedigungen sind folgende Materialien zulässig:

Einfriedigungen aus Holz bis zu einer max. Höhe von 1,0 m.
Maschendrahtzaun nur an Holz- oder Eisenpfählen befestigt bis zu einer max.

Höhe von 1,5 m und Sockelmauern bis zu einer max. Höhe von 15 cm über dem Gelände.

7. Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgräten sind so zu gestalten, daß mindestens 50 % der Fläche bepflanzt werden.

Garagenzufahrten und/oder Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Material zu versehen.
Hauseingänge und Zuwegungen in einer Breite bis zu 2,0 m sind davon ausgenommen.

- 3 -

Darüber hinaus ist zwischen den Doppelhaushälften im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Mauer bis zu einer max. Höhe von 1,80 m über Gelände und bis zu einer max. Länge von 5,0 m zulässig (gemessen von der hinteren Baugrenze des Grundstückes).
Die Mauer kann bei Einverständnis beider benachbarten Grundstückseigentümer auf max. 8,0 m Gesamtlänge verlängert werden.

8. Erdgeschoßfußbodenhöhen

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante baulicher Anlagen darf maximal bis 30 cm über der mittleren Höhe der zugehörigen Verkehrsfläche liegen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 84 BauO NW.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

PLANGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem Amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festsetzung der Städtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergheim den 16.12. 199

öffentlich bestellter Vermessungs. Ing.

INHALTE

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der derzeit gültigen Fassung (BGBL.I S. 2253)

Baunutzungverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung NW vom 26.06.1984 in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

Investitionserleiterungs- und Wohnbaulandgesetz (InV- WoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

Bestandteil des Bebauungsplanes sind "Textliche Festsetzungen"

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

VERFAHREN

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom Rat am 24.06.96 zur Aufstellung beschlossen worden.

Bergheim den 28.08.96

i.V.Stadtdirektor

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am 31.07.96 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergheim den 28.08.96

i.V.Stadtdirektor

Der Planentwurf hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) vom .... bis .... ausgelegen. Einwendungen waren bis einschließlich .... möglich.

VERZICHT LAUT RATSBESCHLUSS VOM 24.06.96

Bergheim den.................. 199

i.V.Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches aufgrund des Ratsbeschlußes vom 24.06.96 in der Zeit vom 02.09.96 bis 04.10.96 öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am 21.08.96 ortsublich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.96 von der Auslegung benachrichtigt.

Bergheim den 13.02. 1997

~~i.V. Stadtdirektor~~ I.V. BÜRGERMEISTER

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlußfassung des Rates vom 16.12.96

Bergheim den 13.02. 1997

~~i.V. Stadtdirektor~~ I.V. BÜRGERMEISTER

Eine Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der Öffentlichen Auslegung erfolgte
vom .... bis ....

Bergheim den 199

i.V. Stadtdirektor

Die Erneute Offenlage gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der Öffentlichen Auslegung erfolgte
vom .... bis ....

Bergheim den 199

i.V. Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am 16.12.96 als Satzung beschlossen worden.

Bergheim den 13.02. 1997

~~i.V. Stadtdirektor~~ I.V. BÜRGERMEISTER

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 21.3.97 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 12.5.97
AZ.: 35.2.12-30-12/97

Köln den 12.5. 1997

Bezirksregierung Köln im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 des Baugesetzbuches am 02.07.97 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am 02.07.97 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Bergheim den 17.07.97

~~i.V. Stadtdirektor~~ I.V. Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung

Stadt Bergheim

Planungsamt
Bergheim den, 03.06.96
gez: Schmitz

ERLÄUTERUNGEN DER PLANINHALTE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 überbaubare Fläche, 2 nicht überbaubare Fläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- WR WR Reines Wohngebiet
- ~~WA WA Allgemeines Wohngebiet~~
- ~~GE GE Gewerbegebiet~~
- ~~MI MI Mischgebiet~~
- ~~MK MK Kerngebiet~~
- ~~MD MD Dorfgebiet~~
- ~~siehe textliche Festsetzungen Ziff.~~

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- ~~Zahl der Vollgeschoße als Mindest- und Höchstgrenze~~
- (II) Zahl der Vollgeschoße zwingend
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- ~~(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)~~
- ~~Überhöhung 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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ~~Bereich ohne Ein- und Ausfahrt~~
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

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

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

- z.B. A Zuordnung der Garagen
- ~~ST Stellplätze~~
- ~~GST Gemeinschaftsstellplätze~~
- GA Garagen
- ~~GGA Gemeinschaftsgaragen~~

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- ~~E Einzelhäuser~~
- ~~D Doppelhäuser~~
- H Hausgruppe
- ED Einzel- und Doppelhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

VERSORGUNGS- VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNSFLÄCHEN

- Trafostation
- ~~Brunnen~~
- ~~Pumpstation~~
- ~~Kläranlage~~

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

1 überbaubare, 2 nicht überbaubare gem. § 9 (1) 2 BauGB

- öffentl. Verwaltung
- Kirche
- Bürgerzentrum
- Kindergarten
- Schule
- Altenzentrum

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- ~~20m Bauverbotszone gem. § 9 (6) BauGB~~
- ~~Wasserschutzzone~~
- ~~Hochwasserrückhaltebecken~~
- ~~Überschwemmunggebiet~~
- ~~Landschaftsschutzgebiet~~
- ~~Wasserfläche~~
- ~~Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen~~
- ~~Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen~~
- XXXX Umgrenzung der Flächen gem. § 9 (5) BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Ö ÖFFENTLICH
P PRIVAT

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

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauONW

- z.B.35/45° Dachneigung
- ~~Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen~~
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ~~Aufschuttung 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~~
- Abgenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ~~Durchgang, Durchfahrt, Unterführung~~
- ~~L.H. 3,50m 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
- Änderungsbereich

ÜBERSICHT M. 1:2000