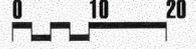


# STADT BERGHEIM

## BEBAUUNGSPLAN 223/ZI

### "AGNES - MIEGEL - STRASSE"

M. 1: 500 1. Ausfertigung



#### RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, BauGB NVO) I.D.F. 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. 486)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - Bau NRW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 07.03.1995 (GVBl. 1995, 218), IN DER NEUFASSUNG VOM 01.03.2000 (GVBl. 2000, 256)
- VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULICHTPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18.12.1990 I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
- GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 686) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM **21.07.03** AUFGESTELLT WORDEN.

BERGHEIM, DEN 15.07.04

IV. BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR STADTPLANUNG UND LOKALE AGENDA VOM **09.05.04** IN DER ZEIT VOM **07.06.04** BIS **09.07.04** ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG IST AM **27.05.04** ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM **21.05.04** VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

BERGHEIM, DEN 15.07.04

IV. BÜRGERMEISTER

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 **08.11.04** ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BERGHEIM, DEN 10.11.04

IV. BÜRGERMEISTER IN

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM **21.07.03** WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM **17.09.03** ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BERGHEIM, DEN 15.07.04

IV. BÜRGERMEISTER

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEBENER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSSE FASSUNG DES AUSSCHUSSES FÜR STADTPLANUNG UND LOKALE AGENDA VOM .....

BERGHEIM, DEN .....

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM **13.11.04** ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

BERGHEIM, DEN 17.11.04

IV. BÜRGERMEISTER IN

#### PLANUNGEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT.

NACH DER ÖRTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM **17.09.03** WURDE GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG VOM **29.09.03** BIS **22.10.03** DURCHFÜHRT. EINWENDUNGEN WAREN BIS **31.10.03** MÖGLICH.

BERGHEIM, DEN 15.07.04

IV. BÜRGERMEISTER

EINE ERNEUTE OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM .....

BERGHEIM, DEN .....

BÜRGERMEISTER

LA CITTA STADTPLANUNG

DIPLOM. ARCHITECT UND STADTPLANER

HEINRICH SCHNEIDER

BETHLEHEMER STR. 10a 50126 BERGHEIM

TEL.: 02271 / 49 79 17 FAX: 02271 / 49 79 19

La-Citta\_Stadtplanung@online.de

17.03.2004

#### ERLÄUTERUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

- 1 2  
**WR WR** Reines Wohngebiet
- 1= überbaubare Flächen  
2= nicht überbaubare Flächen

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

- o** offene Bauweise  
**E** Nur Einzelhäuser zulässig  
**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**  
**V** verkehrsberuhigter Bereich  
**Straßenbegrenzungslinie**

**Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

z.B. **a** Siehe textliche Festsetzungen Ziffer 4.1.2.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Erhaltung: **Bäume**

**Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 86 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

- 28°-38°** zulässige Dachneigung  
**\*** Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand einer separaten Gestaltungsatzung

**Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

- Ga Car St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
**Ga** Garagen  
**Car** Carports  
**St** Stellplätze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- BZP** Bezugspunkt
- KD** Kanaldeckel
- ü. NN** über Normal Null
- Abgrenzungen unterschiedlicher Hausformen und Geschoszhähen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**1.1 WR - Reine Wohngebiete**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

**4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**4.1 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

**4.1.1 Erhaltung einer Rosskastanie**  
An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine erhaltenswerte Rosskastanie die dauerhaft zu erhalten ist.

**4.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der mit Signatur **o** festgesetzten Flächen sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche a Anlage einer Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste. Je lfm sind mindestens 3 Gehölze zu setzen. Die Pflanzung ist zweireihig in versetzter Anordnung auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene standortgerechte, heimische Gehölze sind zu erhalten und in den Gehölzstreifen zu integrieren.

Teilfläche b Innerhalb der festgesetzten Flächen sind geschnittene Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzart: Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Weißdorn (Crataegus monogyna). Pflanzgröße: mind. 100 - 150 cm. Je lfm sind mindestens 3 Pflanzen zu setzen. Die Schnitthöhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

**4.2 Begrünung der Baugrundstücke**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u.a. sind ausschließlich wasserdrillässige Materialien bzw. Rasengittersteine oder Pflasterungen mit Rasenfugen o.a. zu verwenden.

- 5. Artenliste**
- Pflanzen für Gehölzstreifen  
Höhe 100 - 150 cm
- Acer campestre Feldahorn
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Cornus mas Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
  - Corylus avellana Hasel
  - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
  - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
  - Prunus padus Traubenkirsche
  - Rosa canina Hundrose
  - Salix caprea Salweide
  - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

**6. Höhe baulicher Anlagen**  
Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximalen Höhen über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

- bei I -geschossigen Gebäuden bis 3,50 m.
- bei II -geschossigen Gebäuden bis 4,40 m.

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

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

**7. Anforderungen an den Schallschutz**  
Für Außenbauteile, die Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnräume) unmittelbar nach außen abschließen, ist der Schalldämmwert R<sub>w</sub> = 35 dB einzuhalten. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind nur schalldämmte Lüftungsfenster oder Fenster bei gleichzeitigem Einbau von Wärmefallen zulässig.

**B. KENNZEICHNUNGEN**  
(gem. § 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche gekennzeichnet die in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humose Bodenmaterialien enthalten kann. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- C. HINWEISE**
- Bergbauliche Maßnahmen**  
Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt.
  - Beteiligung der DB Netz AG**  
Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb auszuschließen ist die DB Netz AG bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB Grenze rechtzeitig durch detaillierte aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.
  - Behandlung des Oberbodens**  
Zum Schutz des Umweltschutzes ist der Oberboden gemäß DIN 18915 / 18917 / 18300 fachkundig zu behandeln.
  - Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Zum Schutz des Bodenprofils und des Bodenlebens sind Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Straßen, Wege und Stellplätze zu bündeln.
  - Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen**  
Die vorhandenen Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und gemäß RAS-LG, Abschn. 4 zu schützen.
  - Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass bei der Planrealisierung die §§ 15 und 16 DSchG zu beachten sind. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 90390, Fax 0245 9039199 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.**