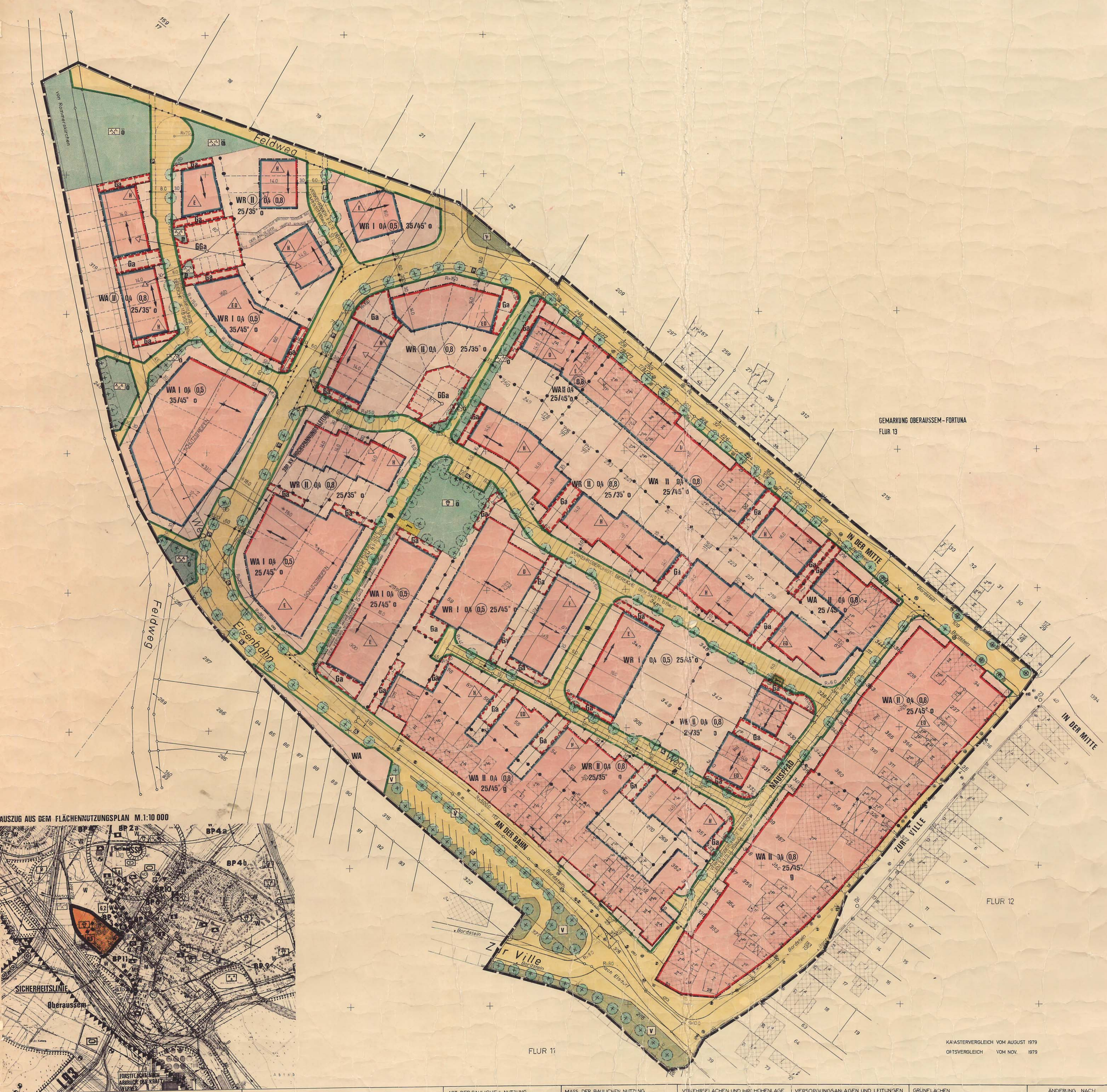
STADT BERGHEIM M.1:500

BEBAUUNGSPLAN NR. 109

OBERAUSSEM -MAUSPFAD-

1. AUSFERTIGUNG



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M.1:10 000

KATASTERVERGLEICH VOM AUGUST 1979

ORTSVERGLEICH VOM NOV. 1979

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt.

1.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten die außerhalb der unter 1.1.1 genannten Grundstücksteile.

1.1.3 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der befahrbaren Verkehrsfläche und der/den Gebäudeaußenkante/n bzw. der verlängerten Gebäudeaußenkante bis zur seitlichen Nachbarschaftsgrenze.

1.1.4 Hausgärten

Als Hausgärten gelten die Flächen außerhalb der unter 1.1.1 und 1.1.3 genannten Grundstücksteile.

1.1.5 Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzten Flächen für Garagen zulässig sind.

Die festgesetzte Stellung der Garagen mit ihren Einfahrten ist verbindlich. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall bei offenbar nicht beabsichtigten Härten und bei Nachbarübereinstimmung ausnahmsweise zulässig.
Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.1.6 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5,Satz 1 BauNVO wird für den Bereich der Vorgärten (1.1.3) festgesetzt, daß Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (außer den unter 1.2.11 genannten) nur zulässig sind, soweit sie Bestandteil der festgesetzten baulichen Anlagen sind.

1.1.7 Herstellung der Straßenbaukörper

Die zur Herstellung der Straßenbaukörper notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind gemäß § 9 (2b) BBauG auf Privateigentum zulässig.

1.1.8 Oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (außer Straßenleuchten) sind in Straßeneinmündungsbereichen mit mindestens 5,0 m Abstand vom jeweiligen Fahrbahnrand anzuordnen.

1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die maximale Höhe der fertigen Oberkanten der Erdgeschoßfußbodenhöhen ergibt sich aus einer zulässigen Steigung von 3 % - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Wohngebäude (Bezugspunkt ist die der Verkehrsfläche zugewandte Gebäudekante) zuzüglich einer maximalen Stufenhöhe von 0,30 m. Die nicht bebauten Flächen sind mindestens auf Verkehrsflächenhöhe anzuschütten.

1.2.2 Garagen

1.2.2.1 Garagenfußbodenhöhe

Die maximale Höhe der fertigen Oberkanten der Garagenfußbodenhöhen ergibt sich aus einer zulässigen Steigung von 2 % - gemessen von der Strassenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Garagen (Bezugspunkt ist die der Verkehrsfläche zugewandte Garagenaußenkante).

1.2.2.2 Garagenhöhe

Es ist eine maximale Garagenhöhe von 3,00 m zulässig.

Die Höhe wird gemessen an der,der Garageneinfahrt vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie.

1.2.3 Dachneigungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind für die außerhalb der Baukörper zulässigen Garagen nicht verbindlich. Für Garagen außerhalb der Baukörper sind nur Flachdächer 0/5° zulässig.
Die festgesetzte Dachneigung im Bebauungsplan kann ausnahmsweise bis 2 Altgrad bei entsprechender Begründung über- oder unterschritten werden.

1.2.4 Dachformen

Walmdächer sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.5 Dachgauben

Dachgauben sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.6 Drempel

Drempel sind bis maximal 30 cm Höhe zulässig (Oberkante Geschoßdecke bis Unterkante Fußpfette). Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.7 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dachflächen sind folgende Eindeckungsmaterialien zulässig:

- Dachziegel in den Farben braun, anthrazit und schwarz
- Naturschiefer
- Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz

Ausnahmsweise sind zulässig:

- andere kleinformatige Eindeckungsmaterialien in den Farben anthrazit und schwarz
- Solarzellen
- Dachflächenfenster.

1.2.8 Außenwandmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen sind Bitumenmaterial als Scheinschichtmauerwerk und transparente Wellplatten nicht zulässig.

1.2.9 Einfriedigungen

1.2.9.1 Einfriedigungen der Vorgärten

Vorgärten (1.1.3)
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.

1.2.9.2 Einfriedigungen der Hausgärten

Als Einfriedigungen der Hausgärten (1.1.4) sind nur zulässig:

- Holz bis max. 1,00 m Höhe
- Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe
- Sockelmauern bis max. 0,15 m Höhe.

~~1.2.10 Gestaltung der Vorgärten~~

~~Vorgärten (1.1.3) mit Ausnahme der Garagenzufahrten und den Hauszugängen sind mit Rasen einzusäen und mit vereinzelten Baum- oder Strauchgruppen zu bepflanzen.~~
~~Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.~~

1.2.11 Bewegliche Abfallbehälter

Mülltonnenschränke (für Tonnengrößen nach gültiger Satzung) sind in der erforderlichen Anzahl an der Hausaußenfront oder im Garagenbereich unterzubringen. Mülltonnen mit mehr als 1,0 cbm Inhalt können in entsprechenden Boxen im Straßenbegrenzungsbereich angeordnet werden, wenn ihre Nutzung nicht störend und eine ansprechende Abschirmung gegen allgemeine Sicht erfolgt.

Hinweis: Vorgärten sollen mit Rasen eingesät und mit vereinzelten Baum- oder/und Strauchgruppen bepflanzt werden.

Hinweis gem. § 9 (5) früher (3) BBauG in Verbindung mit dem Runderlaß des Innenministers vom 8.11.1973

Da für das "Reine Wohngebiet" (WR) insbesondere bis zur endgültigen Fertigstellung des Baugebietes Lärmbelastungswerte entstehen könnten, die geringfügig über den zur Zeit zulässigen dba-Werten liegen, wird darauf hingewiesen, daß folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich sind :

- Einbau von Fenstern mit einem Mindestschalldämmwert der Schallschutzklasse 2 der Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern"
- weitgehende Berücksichtigung der Hauptlärmquelle des Tagebaues Bergheim bei der Grundrißgestaltung.

Für das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) soll die Bauaufsicht im eigenen Interesse der Bauherren die oben angeführten Schallschutzvorkehrungen schriftlich empfehlen .

PLANUNTERLAGEN

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST - Z.T. - EINE ABZEICHNUNG VERGRÖSSERUNG DER KATASTERFLURKARTE, DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE IM MASSTAB DURCH URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEL - NEUVERMESSUNG DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT ASSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B.GEBÄUDE) DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE - Z.T. - NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II) - NACH EINWANDFREIER FORTF. VERMESSUNG - EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN - VEREINFACHTE - NEUVERMESSUNG) - NACH EINER - NEUVERMESSUNG - GEM. ERG. - BEST. UND - VERM. - PKT. - ANW.
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND

Dipl.-Ing. Elbert Öff. best. Vermessungsingenieur
Köln, den 13. Nov. 1979
Ö.b.v.I.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTGRENZEN IN DIESEM PLAN DEM GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
Dipl.-Ing. Elbert Öff. best. Vermessungsingenieur
Köln, den 24. Juni 1981
Ö.b.v.I.

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
Dipl.-Ing. Elbert Öff. best. Vermessungsingenieur
Köln, den 16. Aug. 1979
Ö.b.v.I.

NACHDRUCK (AUCH BEARBEITUNG) JEDER ART AUCH EINZELNER TEILE, SOWIE DIE VERVIELFÄLTIGUNG VON VERGRÖSSER.- OD. VERKLEINERUNGEN SIND VERBOTEN UND WERDEN AUF GRUND DES URHEBERSCHUTZGESETZES GERICHTLICH VERFOLGT

PLANUNTERLAGEN

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
- DURCHFAHRT
- ARKADE
- MAUER
- TORGER NACHGESTALTETE GEBÄUDE
- *77.56 HÖHENLAGE U.N.N.
- GESCHOSSZAHL
- S SATTELDACH
- W WALMDACH
- P PULTDACH
- OBERFLURHYDRANT
- UNTERFLURHYDRANT
- EINSTEIGSCHACHT
- STRASSENBELEUCHTU
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- WARNTAFEL
- OMNIBUS-HALTESTELLE
- GESCHOSSZAHL U.ZURÜCKGESETZTE GESCHO
- FL FLACHDACH
- KW KRUPPELWALM
- 30/45° DACHNEIGUNG

GRENZANGABEN
- LANDESGRENZE
- REG. BEZ GRENZE
- KREISGRENZE
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE

WEITERE SIGNATUREN GEMÄSS DIN 3020 UND KATASTERVORSCHRIFTEN

INHALT PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

INHALT GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24, 25 a b, UND § 9 (1b) (4) BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL. I. S. 2256) GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ DER VEREINFACHUNGSNOVELLE V. 3121976 (BGBL. I. S. 3281) UND DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN U. ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 6.7.1979 (BGBL. I. S. 949) SOWIE DEM § 103 DER BAUONW I.D.F. VOM 27.11.1970/15.5.1979 (GV NW S. 961) GEÄNDERT AM 27.3.1979 (GVNW S. 122)
BAUNVO VOM 15.9.1977 (BGBL. I. S. 1763)
DARSTELLUNG GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBL. I. S. 21)
ZU DIESEM PLAN GEHÖREN ALS BESTANDTEILE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN. EINE BEGRÜNDUNG IST BEIGEFÜGT.

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN DEN 13.10.80
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Linzer Str. 31 Telefon: 0221/41 10 11 +41 10 12
Heinz Zimmermann
DIPL.-ING. STADTPLANER U. BER. ARCHITEKT BDA

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM OFFENLEGUNGSEXEMPLAR UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
DEN
BURGERMEISTER RATSHERR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) U 2) DES BBauG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S.2256) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 17.5.1979 AUFGESTELLT WORDEN.
DEN
BURGERMEISTER RATSHERR
STADT

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 2a (2) BBAUG. WURDE ERMÖGLICHT DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG AM
DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT SEINEN ANDERUNGEN GEM. § 2a (6) BBAUG IN DER ZEIT VOM 22.12.80 BIS EINSCHLIESSLICH 22.1.81 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DEN
STADTDIREKTOR

ÄNDERUNGEN AUF GRUND VON ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 2a (6) BBAUG STATTGEGEBEN DURCH RATSBESCHLUSS VOM
ÄNDERUNGEN
DEN
BURGERMEISTER RATSHERR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S.2256) VOM RAT DER STADT AM 23.3.84 BESCHLOSSEN WORDEN.
DEN
BURGERMEISTER RATSHERR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S.2256) MIT VERFÜGUNG VOM GENEHMIGT WORDEN
DEN
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
I A

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN, SOWIE OFT DIE ZEIT DER AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 DES BBAUG VOM 18.8.1976 IST AM 18. Dez. 1981 ERFOLGT.
Bergheim DEN 18. Dez. 1981
FIRSTRICHTUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG
DER BÜRGERMEISTER

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBAUG

1 2 | 1 2
- WS WS — KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- WR WR — REINES WOHNGEBIET
- WA WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WB WB — BESONDERES WOHNGEBIET
- MI MI — MISCHGEBIET
- MD D — DORFGEBIET
- MA MA — KERNGEBIET
- GE GE — GEWERBEGEBIET
- GI GI — INDUSTRIEGEBIET
- SO SO — SONDERGEBIET
- FWS WS — WOCHENEND HAUSGEBIET

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FL. — GEM. BBauG § 9 (1) 2

BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BBAUG

- E — OFFENE BAUWEISE
- ED — EINZEL- DOPPELHAUS
- E — EINZELHAUS HAUSGRUPPE REIHENHÄUSER (5 REX 7)
- HGK — HAUSGRUPPE KETTEN HÄUSER (5 REX 7)
- H — GESCHL. BAUWEISE
- H — HAUSGRUPPEN
- D — DOPPELHAUS HAUSGRUPPE GARTENHOFHÄUSER
- BAULINIE
- BAUGRENZE

FESTSETZUNGEN NACH § 103 BAUONW

- 30/45° DACHNEIGUNG
- FIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BBAUG

- III — ZAHL DER VOLLGESCH. ALS HÖCHSTGRENZE
- (III) — ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND
- III-IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND U. ALS MAXIMALGRENZE (5 REX 7)
- III-IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTGRENZE UND HÖCHSTGRENZE
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0.7) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 30 — BAUMASSENZAHL

FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5. BBAUG

- VERWALTUNGSGEBÄUDE
- SCHULE
- KRANKENHAUS
- THEATER
- JUGENDHEIMSTÄTTE
- POST
- ALTENHEIM
- KIRCHE
- HALLENBAD
- KINDERSTÄTTEN
- SCHUTZRAUM
- FEUERWEHR
- DENKMAL
- MUSEUM
- 1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- 2 NICHT ÜBERBAUBARE FL. — GEM. BBauG § 9 (1) 2

SANIERUNGSGEBIET § BauGB

- SANIERUNGSGEBIET
- BEI DURCHFÜHRUNG ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

VERKEHRSFLÄCHEN UND IHRE HÖHENLAGE § 9 (1) 11 § 9 (2) BBAUG

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- DURCHGANG DURCHFAHRT UNTERFÜHRUNG
- RAMPE
- FUSSGÄNGERTUNNEL
- FUSSGÄNGERSTEG
- FUSSGÄNGERZONE

VERSORGUNGS- U VERWERTUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12, 14, 16 BAUG

- ELEKTR. WERK
- GASWERK
- WASSERBEHÄLTER
- UMFORMERSTATION
- PUMPWERK
- ALLBEE ANLAGE
- LAGERPLATZ FÜR FESTE ABFALLSTOFFE
- RÜCKHALTEBECKEN
- FERNHEIZWERK
- WASSERWERK
- UMSPANNWERK
- BRUNNEN
- KLÄRANLAGE
- TRAFOSTATION

VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN § 9 (1) 13. BBAUG.

- FERNWASSERLEITUNG
- A HAUPTABWASSERLEITUNG
- HV HOCH-UMITTELSPANNUNGSFREILEITUNG
- E ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN
- 110 KV / 30 KV — ZU DIESER ZONE BEBAUUNG ERST ZULÄSSIG NACH ENTFALL DER 110 KV-LEITUNG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN U FESTSETZUNGEN § 9 (1) 4, 9, 10, 21, 22, 24, (7) BBAUG

- ST STELLPLÄTZE — GARAGEN UNTERIRDISCH EINFAHRT
- GEMEINSCHAFTS-GARAGEN — HEIZGARAGEN
- FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDFLÄCHE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GA GARAGENANORDNUNG IM UNTERGESCHOSS
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE
- E.G. BAULINIE-ERDGESCHOSS
- E.G. BAUGRENZE ERDGESCHOSS
- O.G. BAUGRENZE AB 1. OBERGESCHOSS
- LICHTE HÖHE MIN. 3.50m
- RICHTUNGSVERKEHR (VORSCHLAG)
- ZUORDNUNG GEMEINSCHAFTSGARAGE

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15, 25 a. UND 25 b. BBAUG.

- ö ÖFFENTLICH
- p PRIVAT
- PARKANLAGE
- BAUERNGÄRTEN
- SPIELPLATZ
- SPORTPLATZ
- BADEPLATZ
- SPIELPLATZ
- FRIEDHOF
- BOLZPLATZ
- BÄUME ZU ERHALTEN
- BÄUME ZU PFLANZEN
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE FLÄCHEN § 9 (1) 17, 18. BBAUG

- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN
- FLÄCHEN FÜR STRAUCHPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

KENNZEICHNUNGEN U NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (5) (6) BBAUG. U.S.

- SCHUTZZONEN
- WASSERSCHUTZGEBIET
- QUELLSCHUTZGEBIET
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- DENKMALGESCHÜTZTE ANLAGE
- ERSATZ- UND ERGÄNZUNGSGEBIET
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR
- FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN

WASSERFLÄCHEN § 5 (1) 16 BBAUG

- WASSERFLÄCHEN
- HÄFEN

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

- STREICHUNG
- ERGÄNZUNG