

STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 20/FL. 6. ÄNDERUNG

-AM BUSCHFELD- M. 1.500

1. AUSFERTIGUNG



ERLÄUTERUNGEN

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

1 2
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)

0.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

0 offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkfläche
A Fußweg
W Wartungsweg
V verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche δ = öffentlich
p = privat

Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume erhalten
Bäume anpflanzen

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 BauNVO in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

28°-38° Dachneigung

* Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Garagen

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Umgrünung von Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Massnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(Anm.: Zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen und der vorgelagerten Verkehrsfläche besteht zugleich die Möglichkeit ein weiteres Fahrzeug abzustellen.)

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Sukzessionsfläche

Innerhalb der als private / öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche festgesetzten Flächen ist die Anlage eines maximal 4,0 m breiten Wartungsweges für den Kanalsammler zulässig. Der Wartungsweg ist als Schotter- und Splachfläche festzusetzen. Die übrigen Flächen sind mit natürlichen Substraten zu überdecken.

Schutz und Erhalt von Gehölzstrukturen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume und Flächen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Geländemodifikationen und baubedingte Nutzungen sind im Bereich der Konstruktionsfläche nach zulässig.

3.2 Begrünungsmaßnahmen

3.2.1 Öffentliche und Private Grünflächen

Abstimmung

Die im Bebauungsplan als private / öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstimmung" festgesetzten Flächen sind mit ständigergrünen heimischen Gehölzen mit mindestens einem Gehölz pro 3 m² zu bepflanzen. Pro 60 m² Fläche ist ein Laubbaum gem. nachfolgender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei 25% großkronige und 75% kleinkronige Bäume zu wählen sind. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Versickerungsrinnen zulässig. Die Mägen sind entsprechend der folgenden Pflanzenliste mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 3 qm Fläche ist ein Gehölz zu pflanzen.

Pflanzenliste

Die Verwendung weiterer heimischer, standortgerechter Bäume und Gehölze ist zulässig.

großkronige Laubbäume (Hochstämme)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1500
Acer campestre	Feldahorn	1500
Carpinus betulus	Hainbuche	1500
Quercus robur	Stieleiche	1500

kleinkronige Laubbäume (Hochstämme)

Malus sylvestris	Waldäpfel	12/14
Prunus avium	Vogelkirsche	15/18
Prunus pedunculata	Traubeneiche	12/14
Prunus spinosa	Birne	12/14
Sorbus aucuparia	Eberesche	14/16
Sorbus aria	Mehlschnecke	14/16
Ulmus hollandica	Hybride "Lutea"	15/18

Sträucher

Cornus sanguinea	Kornelkirsche	100/150
Corylus avellana	Roter Hasel	100/150
Crataegus monogyna	Engel-Waldorn	100/125
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	60/100
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150
Prunus spinosa	Schneeball	100/150
Salix caprea	Schwarzweide	100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150

Begrünung der Versickerungsrinnen

Salix aurita	Chilweide	60/100
Salix cinerea	Aschweide	60/100
Salix purpurea	Purpurweide	60/100
Salix repens	Kriechweide	60/100

3.2.2 Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit Signatur O gekennzeichneten Flächen ist eine 3 m breite Gehölz- pflanzung aus Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Straucharten sind entsprechend der beipflanzten Pflanzenliste in den Plan- vorschriften 3.2.1 auszuwählen. Je 3 qm Fläche ist ein Gehölz zu pflanzen.

3.2.3 Anlage von strukturreichen Gärten

20 % der Grundstücksflächen sind naturnah zu bepflanzen. Nachfolgend werden vier Maßnahmen genannt, die für eine naturnahe Gestaltung geeignet sind. Der 20 %ige Anteil kann verbleibend oder eine oder mehrere der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen (a-d) hergestellt werden. In dem 20 %igen Anteil sind die anzupflanzenden Flächen gemäß der Liste 3.2.2 auszuwählen. Die Pflanzungen sind festge- setzt vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baugrundstück ist mind. 1 Obstbaum bzw. 1 einheimischer Laubbaum gemäß folgender beispielhafter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Die Verwendung weiterer heimischer, standortgerechter Bäume ist zulässig.

Laubbäume (1. Ordnung)

Acer platanoides	Spiralhorn	1400
Fagus sylvatica	Rothbuche	1400
Carpinus betulus	Hainbuche	1400
Quercus robur	Stieleiche	1400
Tilia cordata	Winterlinde	1400

Laubbäume (2. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn	1300
Carpinus betulus	Hainbuche	1300
Crataegus monogyna	Engel-Waldorn	1300
Prunus avium	Vogelkirsche	1300
Prunus spinosa	Birne	1300
Sorbus aucuparia	Eberesche	1400
Sorbus aria	Mehlschnecke	1400

Obstbäume

Malus domestica	Esskastanie	1400
Cydonia oblonga	Quitte	1400
Juglans regia	Walnuß	1400
Malus domestica	Mispel	1400
Sorbus domestica	Speierling	1400

Sonstige

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschge und andere Obstbäume

a) Naturnahe Gehölzpflanzung

Anlage einer naturnahen Gehölzpflanzung entsprechend der Maßnahme 3.2.2.

b) Schnitttechnische Anpflanzung von Schnitthecken

Anpflanzung von Schnitthecken mit mind. 4 Gehölzen je laufende Meter aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Liste. Die Pflanzung ist festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

ARTENLISTE

Die Verwendung weiterer heimischer, standortgerechter Straucharten ist zulässig.

Acer campestre	Feldahorn	100/125
Carpinus betulus	Hainbuche	100/125
Fagus sylvatica	Rothbuche	100/125
Crataegus monogyna	Engel-Waldorn	100/125
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	100/125

c) Einzelbäume

Pflanzung von heimischen und standortgerechten Laub- und / oder Obstbäumen mit einem Stammdurchmesser von 12 cm bzw. 10 cm als Hochstamm (Kronenansatz mind. 180 cm hoch) oder Stammhecke gemäß der Pflanzenliste der Maßnahme 3.2.3. Die Bäume sind entsprechend ihrem natürlichen Habitat zu erhalten und dauerhaft zu erhalten (Anrechnung je Baum: 20 qm).

d) Gartenteiche

Anlagen von Gartenteichen mit einer berechneten Mindestbreite von 80 cm. Wünschenswert ist eine Bepflanzung der Teichränder mit Sumpf- / Röhrichtpflanzen. Die Anrechnung erfolgt entsprechend der Grundfläche.

3.2.4 Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Parkplätze

Entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind insgesamt 7 groß- kronige Laubbäume aus nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben bzw. Pflanzstellen sind mit Bodendeckern / Spläuden gem. nachfolgender Liste zu begrünen. Eine Begrünung der Baumscheiben ist zulässig.

Pflanzenliste

Die Verwendung weiterer heimischer und standortgerechter Arten ist zulässig.

großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spiralhorn	1500
Acer campestre	Feldahorn	1500
Betula pendula	Schwefelbuche	4000
Hamamelis virginica	Hamamelis	4000
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	4000
Podocarpus nagi	Fingerringbaum	4000
Spiraea douglasii	Spiere	2000
Symonanthus chinensis	Hängetee	4000
Rosa "The Fairy"	Rose	4000
Rosa "Veste Immenhof"	Rose	4000
Rosa "Mantelstein"	Rose	4000
Clematis integrifolia	Clematis	4000
Geranium macranthum	Storchschnabel	4000

4. Zulässige Traufhöhen

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

Für untergeordnete Gebäude (Dachböden o.ä.) sind Ausnahmen von den festge- setzten Höhen zulässig.

B. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenteile und -beunde sind gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

Für untergeordnete Gebäude (Dachböden o.ä.) sind Ausnahmen von den festge- setzten Höhen zulässig.

2. Das Bergamt Dören weist daraufhin, dass sich das Plangebiet im Bereich der durch bergrechtliche Maßnahmen bedingten Grundwasseranhebung liegt.

LA CITTÀ STADTPLANUNG

DIPL.-ING. ARCHITECTEN UND STADTPLANER
RUTH PAPPATH - BAUREIS UND HEINRICH SCHNEIDER
EBERTPLATZ 14 - 16 50668 KÖLN
TEL: 0221 / 137710 FAX: 0221 / 121741
LA-Citta_Stadtplanung@t-online.de

22.05.2001

Wichtiger Hinweis zur Handhabung der Festsetzungen zur Traufhöhe!

Der oben am Rand der Planzeichnung enthaltene Kasten mit dem Text zur maximalen Traufhöhe bezieht sich nicht nur auf den BZP 81.50 sondern auch auf den BZP 82.20. (Die hier in Klammern enthaltene Bezugshöhe ist nur als Beispiel für eine der beiden Bezugshöhen zu verstehen.)

Bei jedem Bauvorhaben ist der nächstgelegene der beiden in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Bei Bauvorhaben die zwischen den beiden Bezugspunkten liegen, kann die Bezugshöhe auch gemittelt werden.

6.2/Die 27.08.02

Ergänzung nach Offenlegung

Ergänzungen durch den öffentlich best. Vermessungsingenieur

1. Eintragung der Flurstücksgrenze zwischen Parzelle 311 und 317.

2. Maßergänzung

KARTENGRUNDLAGE

Vermessungsbüro
Nigge + Mensing
Heerstr.46a
50126 Bergheim

Stand April 1994
Höhenbezug NivP 364
mit 83.912m ü.N.N

RECHTSGRUNDLAGEN	PLANUNGEN	BESCHLUSS	DER AUFSTELLUNGSGESCHÄFTS RATES VOM 19.12.00	DER PLAN IST GEMÄß § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB)	EINE ERNEUTE OFFENLEGUNG GEMÄß § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 28.02.02
1. BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1987 (BGB I S. 214) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG	ES WIRD BESCHLOSSEN, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMT- LICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT.	WURDE GEMÄß § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 10.01.01 ORTSÖBLICH BEKANNT GEMACHT.	DER AUFSTELLUNGSGESCHÄFTS RATES VOM 19.12.00	DURCH BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR STADTPLANUNG VOM 28.06.01, IN DER ZEIT VOM 30.07.01 BIS 31.08.01 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WAR AM 19.07.01 ORTSÖBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 12.07.01 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.	§ 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 28.02.02 ORTSÖBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) I.D.F. VOM 23.01.1990 (BGB I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICH- TERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEFESTIGUNG VON WOHNBÄUEN (INVESTITIONEN- LECHTERUNGS- UND WOHNBÄUENGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGB I S. 498)	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02
3. BAURORONUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN- WESTFALEN (LANDESBAUORONUNG - BauORNW) I.D.F. BEKANNTMACHUNG VOM 07.03.1995 (EVL 1995, 218), IN DER NEUFASSUNG VOM 01.03.2000 (EVL 2000, 256)	ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.	I.V. BÜRGERMEISTER	I.V. BÜRGERMEISTER	I.V. BÜRGERMEISTER	I.V. BÜRGERMEISTER	I.V. BÜRGERMEISTER
4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEIT- PLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanV 90) VOM 18.12.1990 (I.D.F. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGB I S. 58))	DIESER PLAN IST GEMÄß § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 19.12.00 AUFGESETZT WORDEN.	NACH DER ORTSÖBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 10.01.01 WURDE GEMÄß § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILUNG IN DER ZEIT VOM 22.01.01 BIS 14.02.01 DURCHFÜHRT. EINWENDUNGEN WAREN BIS 23.02.01 MÖGLICH.	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02
5. GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN- WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 666) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 28.03.2000 (GV NRW S. 245)	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02	BERGHEIM, DEN 05.02.02
	I.V. BÜRGERMEISTER	I.V. BÜRGERMEISTER	I.V. BÜRGERMEISTER	I.V. BÜRGERMEISTER	I.V. BÜRGERMEISTER	I.V. BÜRGERMEISTER