



Bebauungsplan Nr. 210/Th Stadtteil Thorr „Verlängerter Südring“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO
- 1.2 **Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen**
Gem. § 1 (5) BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Sie sind damit unzulässig.
- 1.3 **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**
Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Sie sind damit unzulässig.
- 2 **Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4**
Gem. § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
 - 2.1 Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.
 - 2.2 Garagen im Untergeschoss bzw. Keller sind unzulässig.
- 3 **Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Als Oberkante der Traufe (TH) der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen sind im Mittel folgende Höhen zulässig:
 - für Einzelhäuser maximal 4.40 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt

- für Doppelhäuser mind. 4.00 m und maximal 4.40 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt

Ausnahmen:

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

3.1 Definitionen

Bestimmung über Bezugspunkt

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist auf die vorhandene Höhe des im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunktes (BZP 68,62) bezogen.

Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt, bzw. bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika.

Traufhöhe bezeichnet bei Pultdächern die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

4 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Begrünungsmaßnahmen

5.1 Begrünung der Gärten

Mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche ist als Garten zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist, mind. 1 Obstbaum oder 1 einheimischer Laubbaum der Artenliste A und C zu pflanzen.

Folgende Maßnahmen werden auf die 20% angerechnet:

1. Naturnahe Gehölzbepflanzung

Naturnahe Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm) mit mindestens einem Gehölz pro 3 m² gemäß der Artenliste A und B
(Anrechnung entsprechen der Grundfläche)

2. Schnitthecken

Schnitthecken sind mit mindestens 4 Gehölzen je laufender Meter mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste A und B zu begrünen.
(Anrechnung entsprechen der Grundfläche)

3. Einzelbäume

Heimische und standortgerechte Bäume und Obstbäume sind mit in einem Stammumfang von mind. 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronenansatz mindestens 180 cm hoch) oder Stammbusch zu pflanzen, die Gehölze sind gemäß ihrem natürlichen Habitus zu erziehen. Es sind Bäume der Artenliste A zu verwenden.
(Anrechnung 20 m² je Baum)

4. Gartenteiche

Gartenteiche mit einer Mindestdiefe von 80 cm
(Anrechnung entsprechen der Grundfläche)

5. Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern mit Blütenpflanzen und Gräsern wird bei einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm anerkannt.
(Anrechnung entsprechen der Grundfläche)

- 5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Innerhalb der mit der Signatur  festgesetzten Flächen ist je angefangene 3,0 m² mindestens ein Gehölz entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung ist auf die unter 7.1 festgesetzten 20%ige Bepflanzung als struktureicher Gärten anzurechnen.

5.3 Begrünung des Straßenraums

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind 5 Laubbäume II. Ordnung anzupflanzen.

Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 6,0 m² nicht unterschreiten.

Die Auswahl der Art der Bäume ist einheitlich für den Straßenraum zu wählen.

5.4 Artenliste

A

Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B.

Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Ebersche
Sorbus aria	Mehlbeere

B

Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana

Purpurweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Wasserschneeball
Wolliger Schneeball

C

Obstbäume / Wildobstbäume

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Mespilus germanica	Mispel
Cydonia oblonga	Quitte
Sorbus domestica	Speierling
Sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst	

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

6 Nebenanlagen

Innerhalb der mit der Signatur 0000000 umgrenzten Flächen sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Die Grundfläche aller Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche darf in ihrer Gesamtheit 30 m² nicht überschreiten.

B Hinweise

1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser der privaten Dachflächen ist dem kombinierten Rigolen-Schachtsystem im öffentlichen Straßenraum zuzuführen.

2 Bodendenkmalpflege

Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung archäologischer Bodendenkmäler (gem. §§ 15, 16 DSchG NRW) wird hingewiesen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Nideggen, schriftlich mitzuteilen.

3 Richtfunktrasse

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr.

Die maximal zulässige Bauhöhe von 123 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 210/Thorr liegt ca. 65-70 m über NN. Auf Grund der festgesetzten maximalen Traufhöhe in Verbindung mit der festgesetzten maximal zulässigen Dachneigung wurden keine zusätzlichen Höhenbegrenzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung.

5 Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 wurde vom Rat der Stadt Bergheim gem. § 7 GO NRW i.V. m. § 86 (1) BauO NRW eine Gestaltungssatzung beschlossen.