A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

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. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit Signatur festgesetzten Fläche, ist eine Baumhecke (Hainbuche, Buche, oder Weißdorn) anzulegen. Als Pflanzgut sind Sträucher und Heister, Mindesthöhe 100 cm oder Solitärpflanzen zu verwenden.
Je angefangene 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Schnitthöhe beträgt im Endzustand 2,0 m.
Hinweis: Auf den Baugrundstücken festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 sind auf die festgesetzte 20 %ige Begrünung der Baugrundstücke anrechenbar.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind je m² mit einer Strauchpflanze entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Des Weiteren ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Auf die 20 %-ige Pflanzvorschrift sind sonstige Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. festgesetzte Pflanzflächen) anrechenbar.

4. Artenliste

A Standortgerechte und heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

B 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

5. 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 3,40 m;
- bei II -geschossigen Gebäuden bis 6,30 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 Dachhaut.

6. Anforderungen an den Schallschutz

Für Außenbauteile, die Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnräume) unmittelbar nach außen abschließen, ist der Schalldämmwert R'_w = 35 dB einzuhalten.
Für Schlafräume und Kinderzimmer sind nur schallgedämmte Lüftungsfenster oder Wandlüfter zulässig.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet 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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Beendigung des Tagebaus mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen ist.

Bergheim, den 25. Nov. 03
6.2 Planung, Erschließung, Verkehr und Umwelt

STADT BERGHEIM 13 Rhein-Erft-Kreis