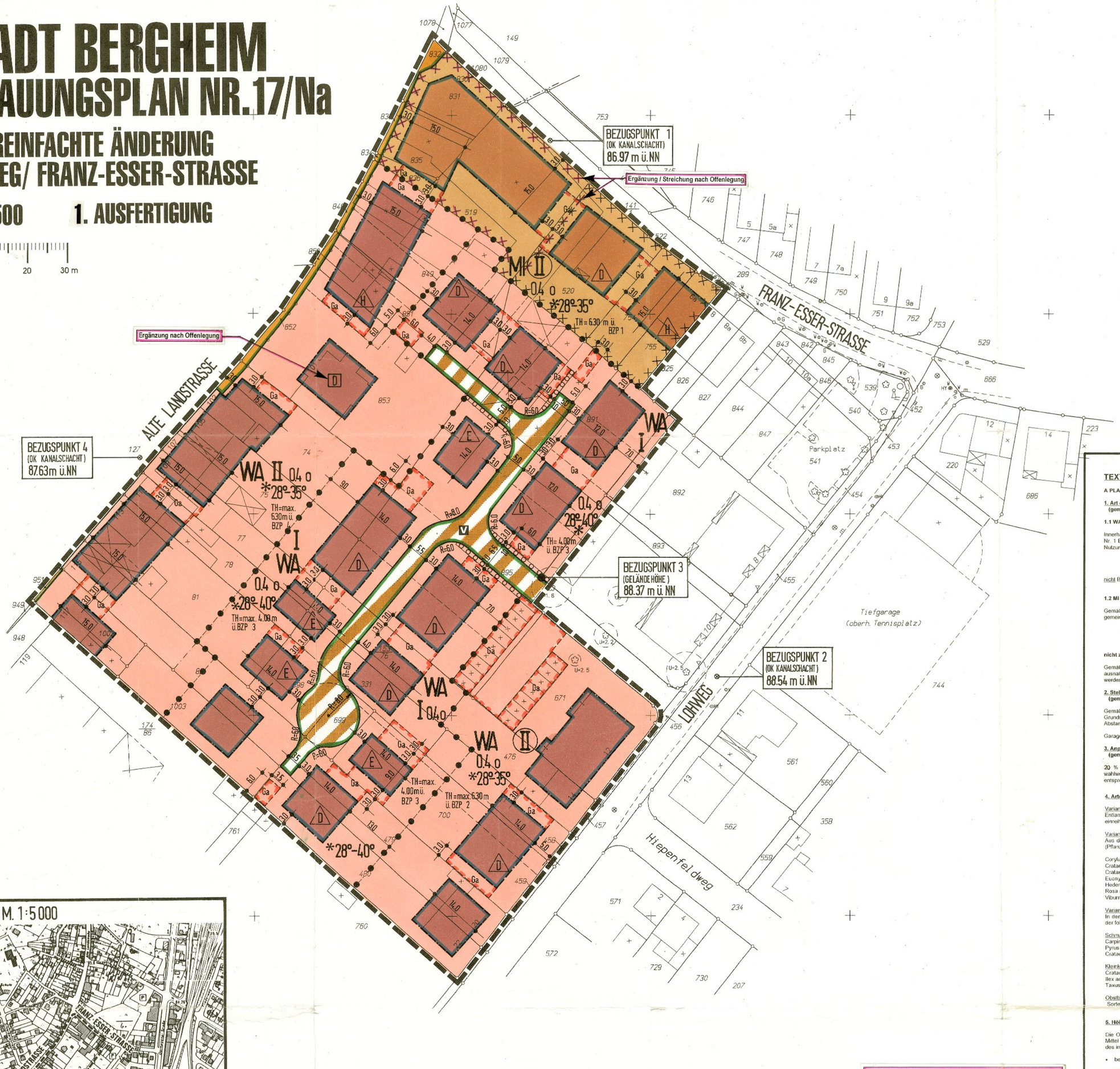
STADT BERGHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 17/Na

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
LOHWEG/ FRANZ-ESSER-STRASSE

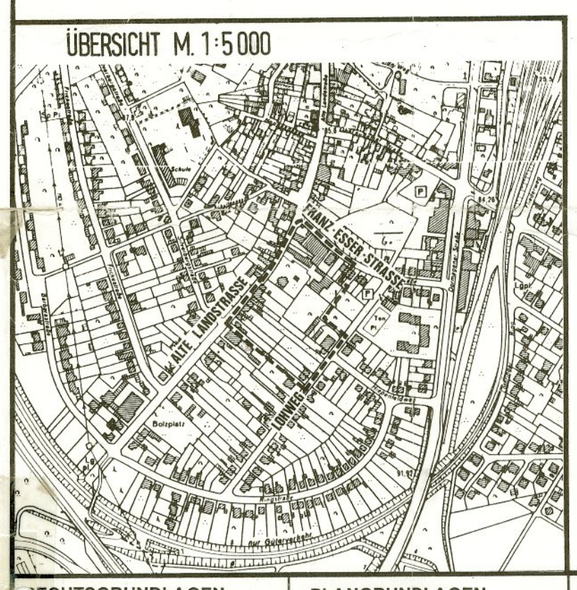
M. 1: 500 **1. AUSFERTIGUNG**

0 10 20 30 m

N



ÜBERSICHT M. 1:5 000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

20 % der Grundstücksfläche sind naturnah zu bepflanzen. Die Pflanzvorschrift kann wahlweise durch die Anpflanzung von Hecken, Sträuchern oder durch Laubbäume entsprechend der nachfolgenden Artenliste erfüllt werden.

4. Artenliste

Variante 1 Pflanzung von Hecken
Entlang der Grundstücksgrenzen sind geschnittene Hecken (Hainbuche 100/125 cm) einreihig, mit 4 – 5 Pflanzen pro / lfm anzupflanzen.

Variante 2 Naturnahe Gehölzpflanzung
Aus den nachfolgend aufgeführten Arten ist eine naturnahe Gehölzpflanzung anzulegen. (Pflanzabstand mind. 1 Pflanze je 2m²)

Corylus avellana	Hasel 100/150 cm
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn 100/150 cm
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn 100/150 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen 100/150 cm
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose 60/100 cm
Viburnum opulus	Schneeball 100/150 cm

Variante 3 Anpflanzung von Laubbäumen
In den Gärten / Vorgärten ist mindestens ein klein- / schmalkroniger Baum entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Schmalkronige Bäume

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche 12/14 cm
Pyrus communis 'Beech Hill'	Zier-Säulenbirne 10/12 cm
Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulen-Weißdorn 10/12 cm

Kleinkronige Bäume

Crataegus laevigata 'Paul Scarlett'	Rotdorn 10/12 cm
Ilex aquifolium	Stechpalme, Solitär 125/150 cm
Taxus baccata	Eibe, Solitär 125/150 cm

Obstbäume
Sorte nach Wahl

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 der Oberkante des im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunktes (BZP) nicht überschreiten:

- bei I -geschossigen Gebäuden bis 4,00 m;
- bei II -geschossigen Gebäuden bis 6,30 m;

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

B HINWEISE

Mit Schreiben vom 30.08.99 teilt die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises mit, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung die ehemalige Zuckerrübenkrautfabrik Niederaußem befunden hat.
Da nach Auffassung des Fachamtes an den ehemaligen Standorten schädliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

~~Der ehemalige Rübenplatz wurde einschließlich des angrenzenden Schuppens und des Klärteiches im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet.~~

Ergänzungen / Streichungen nach Offenlegung

Die Flächen der ehemaligen Krautfabrik wurden, soweit sich diese innerhalb des Plangebietes befinden, im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Altstandort gekennzeichnet.

2. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Außenstelle Nideggen mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.

3. Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2253), IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG

2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, Bau NVO) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGS-VERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONS-ERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - Bau ONW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 07. MÄRZ 1995 (GVBl. 1995,218) BERICHTIGT AM 12.10.1995 (GVNW S. 982)

4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE 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)

5. GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 20.03.1996 (GVNW S. 124)

PLANGRUNDLAGEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

BERGHEIM, DEN 19

ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

FÜR DEN ENTWURF

PAFFRATH-BAUREIS SCHNEIDER STADTPLANUNG
Eberplatz 14-15
50668 Köln
Tel. 0221-137710
Fax: 0221-121741

KÖLN, DEN 03.03.2000 Paffrath-Baureis

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 10.04.00 WURDE GEMÄSS § 2 (1+4) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) AM 19.04.00 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BERGHEIM, DEN 23.02.2001

I.V. BÜRGERMEISTER

VERFAHREN

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) UND § 4 IN VERBINDUNG MIT § 13 NR. 2 +3 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 15.04.00 IN DER ZEIT VOM 02.05.00 BIS 02.06.00 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 12.04.00 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

BERGHEIM, DEN 23.02.2001

I.V. BÜRGERMEISTER

DER RAT DER STADT BERGHEIM HAT AM 20.01.01 DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH § 13 BauGB VOM 27.08.1997 (BGB. I S. 2141) ZUGESTIMMT UND NACH § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BERGHEIM, DEN 23.02.2001

I.V. BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) AM 15.02.01 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 15.02.01 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BERGHEIM, DEN 23.02.2001

I.V. BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.2 und 3 der BauNVO)

- WR WR — REINES WOHNGEBIET
- WA WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI MI — MISCHGEBIET
- MK MK — KERNGEBIET
- GE GE — GEWERBEGEBIET
- GI GI — INDUSTRIEGEBIET
- SO SO — SONDERGEBIET

1 = ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
2 = NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- I-II — ~~ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE~~
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- ~~0.8~~ — ~~GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)~~
- 3.0 — ~~BAUMASSENZAHL (BMZ)~~
- TH — HÖCHSTGRENZE DER TRAUFHÖHE
- FH — ~~HÖCHSTGRENZE DER FIRSTHÖHE~~

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

- o — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED — ~~NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG~~
- g — ~~GESCHLOSSENE BAUWEISE~~
- g — ~~ABWEICHENDE BAUWEISE~~
- ~~BAULINIE~~
- BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

1 2
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN :

- ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN
- SCHULE
- KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- SCHUTZBAUWERK
- FEUERWEHR

* = ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
Z = NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P — ~~ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE~~
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- W — ~~WIRTSCHAFTSWEG~~
- C — ~~FLÄCHEN FÜR ABFALLCONTAINER~~
- F+R — ~~FUSS- UND RADWEG~~
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- EINFAHRT
- ~~EINFAHRTBEREICH~~
- ~~BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT~~

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- ELEKTRIZITÄT / TRAFOSTATION
- GAS
- FERNWÄRME
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- ABLAGERUNG

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- GRÜNFLÄCHE — Ö = ÖFFENTLICH, P = PRIVAT
- PARKANLAGE
- SPORTPLATZ
- DAUERKLEINGARTEN
- SPIELPLATZ, FÜR KLEINKINDER
- z.B. BEHELF — GRÜNFLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- WASSERFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
  R = REGENWASSERHALTEBECKEN
  Ü = ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- ~~UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT~~
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
  BÄUME — STRÄUCHER
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
  BÄUME — STRÄUCHER
- ~~ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN~~
- ANPFLANZUNG — BÄUME — STRÄUCHER
- ERHALTUNG — BÄUME — STRÄUCHER

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs.5 und 6 BauGB und Wasserrecht)

- ~~UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZES~~
- L — ~~DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGENDE FLÄCHEN~~
- ~~UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN~~

Ergänzung nach Offenlegung

- D — EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
- W — ~~WASSERSCHUTZGEBIET~~
- ~~BAHNANLAGEN~~

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR WALD

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- ~~St — STELLPLÄTZE~~ ~~GSt — GEMEINSCHAFTSTELLPLÄTZE~~
- Ga — GARAGEN ~~GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN~~
- ~~TGa — TIEFGARAGEN~~
- ZUGEHÖRIGKEITSPFEIL
- ~~MIT GEH- (G), FAHR- (F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN~~
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN
- ~~LÄRMSCHUTZWAND~~
- ~~FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK~~
- ~~VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNG~~
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ~~VORGESCHLAGENE WEGEFÜHRUNG~~

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 86 BauO NW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

Z.B. 28°-35° DACHNEIGUNG

* DIE GESTALTERISCHEN FETSETZUNGEN SIND GEGENSTAND EINER SEPARATEN GESTALTUNGSSATZUNG

~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG~~

- ~~ÜBER ZULÄSSIGEM MASS DER TRAUFHÖHE~~
- ü.NN — ÜBER NORMAL NULL
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- ~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHEN (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN)~~
- ~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ARTEN DER BEPFLANZUNG~~
- BZP. 1 — BEZUGSPUNKT MIT LFND. NR.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- XXX — STREICHUNG NACH OFFENLEGUNG

BP 17/NA 3. vereinf. Änd.