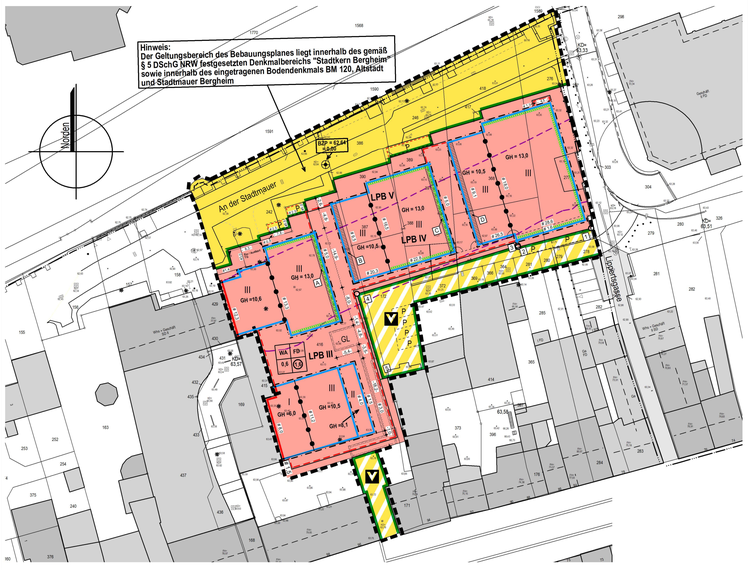
KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 38.1 - 4. Änderung "ALTSTADTFORUM BERGHEIM"

GEMARKUNG BERGHEIM, FLUR 21 tlw. Maßstab 1 : 500



Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem Zustand von ..... 2022 übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergheim, den

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bergheim beschloss in seiner Sitzung am ..... die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. mit § 13a Abs. 3 u. 4 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, den

.....
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 . Einwendungen waren bis einschließlich .....2023 möglich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 (1) BauGB mit Schreiben vom .....2022 von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt.

Bergheim, den

.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe vom ..... 2024 in der Zeit vom .....2024 bis .....2024 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am .....2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .....2024 über die Auslegung benachrichtigt.

Bergheim, den

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bergheim beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am ..... 2024 den im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan "Altstadtforum Bergheim" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) als Satzung.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 2024

Bergheim, den

.....
Der Bürgermeister

Ausfertigung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit dem Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bergheim, den

.....
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 vom 21. 07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03. 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019, in der zurzeit geltenden Fassung.

Koordinaten der lagemäßig festgesetzten Eckpunkte der Erschließungsfläche (soweit nicht durch vorhandenes Kataster bestimmt)

Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	334037.45	5647339.03
2	334019.91	5647334.53
3	334019.83	5647334.84
4	333981.23	5647323.28
5	333987.34	5647302.86

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO gilt: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gilt: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, innerhalb des WA zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (gemäß § 16 Abs. 2, § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ergibt sich aus dem Planeintrag.

Bezugsfläche zur Berechnung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl ist die lt. Planeintrag als WA festgesetzte Fläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die lt. Planeintrag zulässige Grundfläche (= GRZ I) durch die Grundflächen von Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (= GRZ II).

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen innerhalb des Plangebietes ist der im Bebauungsplan festgesetzte vorhandene Kanaldeckel (BZP) mit der derzeitigen NHN = 62,64 m (Normal-Höhen-Null), die im Rahmen eines eigenständigen Höhensystems mit 0,00 definiert wurde.

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintragung in der Planurkunde.
GH = oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche des obersten Vollgeschosses bei Flachdächern bzw. höchster Punkt der aufgehenden Wand (Attika).

Von der Beschränkung der Gebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte und sonstige technische Anlagen, sie dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,0 m, Anlagen zur Gewinnung oder Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) um bis zu 1,0 m überragen.

Sofern bei Flachdachgebäuden oberhalb des zulässigen letzten Vollgeschosses ein weiteres Geschoss gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Nordrhein – Westfalen (LBauO NRW) zur Ausführung gelangt, ist bei den in der Planurkunde gekennzeichneten Fassadenabschnitten das weitere Geschoss um mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Hiervon ausgenommen sind hervortretende Treppenhäuser über eine maximale Breite von 30 % der Breite der jeweiligen Gebäudeseite.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen um 1,2 m für die Errichtung von Absturzsicherungen überschritten werden.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Die maximal zulässige Inanspruchnahme des Plangebietes durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ist mittels einer Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB definiert.

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragenzufahrt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Fahrradabstellplätze, Müllbehälterstandorte, Gartengerätehäuschen u.ä.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, wie z.B. Mobilfunkantennen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

1.6 Tiefe der Abstandsflächen

In den durch Signatur [A], [B], [C], [D] gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt für Außenwände von Gebäuden, die auf den an den gekennzeichneten Bereichen angrenzenden Baugrenzen errichtet werden oder zu diesen ausgerichtet sind, die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H.

1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen, wie z.B. Stromleitungen, ist unzulässig.

1.8 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Zuwegungen, Nebenanlagen, Gemeinschafts- und Spielflächen.

Bei der Herstellung der Freiflächen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

1.8.2 Dachbegrünung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Alle Wohngebäude, die über ein Flach- oder flach geneigtes Dach (Dachneigung bis maximal 15°) verfügen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, sofern die Dachfläche nicht durch technische Anlagen oder durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energieformen genutzt werden. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 0,1 m aufweisen.

Tiefgaragendächer sind mit Ausnahme der durch zulässige bauliche Anlagen überdeckten Dachflächen, flächig, dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 40 cm aufweisen.

Hiervon ausgenommen sind die Stand- und / oder Grundflächen von technischen Aufbauten.

1.8.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Gebäude mindestens 4 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A (siehe Anhang 1) zu pflanzen und zu pflegen. Lage, und Anordnung der Baumpflanzung bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Gebäude mindestens 4 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste B (siehe Anhang 1) zu pflanzen und zu pflegen. Lage und Anordnung der Strauchpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 cm hoch
- Formheckenpflanzen: Heckenpflanzen oder Heckenelemente, 100 cm hoch

Bei den festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 85 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten (siehe Anhang 1) aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

1.8.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2018) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) nach $R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$ und sind der Tabelle gemäß Anhang 2 zu entnehmen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist in der Planurkunde durch Isophonen-Linien in einem 5 dB(A) – Abstand mit beigefügten dB(A) - Angaben dargestellt. Zwischen zwei Isophonen-Linien ist der jeweilige Wert durch Interpolation zu ermitteln.

Die daraus resultierenden Bau-Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse sowie die Werte für Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, die den Bewohnern zum Aufenthalt, zur Freizeitgestaltung und Entspannung dienen, können unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) der Beurteilungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

1.9 Bedingte Festsetzung

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

2. Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 LBauO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

2.2 Dacheindeckungen

Flachdächer sind gemäß Textziffer 1.8.2 dauerhaft zu begrünen und / oder für Anlagen zur Gewinnung oder Nutzung solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über der vorgelagerten Verkehrsfläche in Erscheinung treten. Im übrigen Bereich des Plangebietes beträgt die maximal zulässige Höhe 1,2 m über Gelände.

2.5 Vorgartenzone, Gartenzone

Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien definiert.

Als Gartenzone wird die Summe aller übrigen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einschließlich der Flächen oberhalb der Tiefgarage definiert.

Innerhalb der Vorgartenzonen ist die Anlage von Zugängen, Müllsammelplätzen, Zufahrten und Stellplätzen sowie eines Wegesystems zur oberirdischen Erreichung der einzelnen Gebäude zulässig.

Die nicht versiegelten Teilflächen der Vorgarten- und Gartenzonen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Spielplätzen und Aufenthaltsflächen für die Bewohner des Wohnquartiers ist zulässig.

Zum Schutz der Artenvielfalt sowie zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen ist eine Versiegelung der nicht überbauten und unterbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) nicht zulässig.

2.6 Materialien und Farbgebung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die jeweiligen Erdgeschosse allseitig als Natursteinplattenfassade mit braun – beiger Farbgebung, die Fugenfarbe ist Ton-in-Ton mit dem Naturstein auszubilden.

Die übrigen Geschosse sind als Putzfassade mit einer Körnung von 2 – 3 mm und mit der Farbgebung Altweiß auszubilden.

Sämtliche Fenster sind nur in weißer Farbe zulässig.

In den Obergeschossen sind bei der Abgrenzungen von Balkonen und zurückversetzten Geschossen flächige Plattenverkleidungen mit Sichtschutzperforation als Ast-/ Blättermuster, Farbgebung RAL 7006 Beigegrau zu verwenden.

2.7 Nebenanlagen zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage

Die Auslassöffnungen zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage dürfen bis zu einer Höhe von 1,80 m über der Höhe der vorgelagerten Straßenfläche reichen.

3. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m § 23 Abs.2 Satz 3 BauNVO können bei der Errichtung von Balkonen und nicht überdachten Terrassen bei Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden.

4. Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 38 – 1. bis 3. Änderung" vollständig aufgehoben und ersetzt, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fallen.

5. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des gemäß § 5 DSchG NRW festgesetzten Denkmalbereichs "Stadtkern Bergheim" sowie innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals BM 120, Altstadt und Stadtmauer Bergheim (siehe auch Hinweis auf der Planurkunde).

6. Hinweise und Empfehlungen

6.1 Artenschutz

6.1.1 Allgemeine Hinweise

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG – z. B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen. Rodungsarbeiten über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

6.1.2 Vogelschutz

Große Glasflächen sollen mit Maßnahmen zum Vogelschutz auf Basis des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012, S15 ff. ausgeführt werden. Der Leitfaden kann während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Bergheim – Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

6.1.3 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschieben und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) nicht in den Boden gelangen.

Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

6.2 Bodendenkmäler

Es liegen für den Planbereich Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten, die vor Ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 17 Abs. 1 DSchG NRW). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

6.3 Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf kann eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit der möglichen Vorsicht durchzuführen. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst, zu verständigen.

6.4 DIN - Vorschriften

Die im Textteil des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Norm kann bei der Stadtverwaltung Bergheim, Fachbereich Planen und Bauen während der Öffnungszeiten sowie nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

7. ANHÄNGE

Anhang 1 - Pflanzenlisten

Liste „A" Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Liste „B" Sträucher

Corylus avellana	-	Hasel
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa tomentosa	-	Filzrose
Salix purpurea	-	Purpurweide

Liste „C" Heckenpflanzen

Carpinus betulus	-	Hainbuche (He)
Fagus sylvatica	-	Rotbuche (He)
Ligustrum vulgaris	-	Immergrüner Liguster
Mahonia aquifolium	-	Mahonie
Rosa rugosa	-	Apfelrose
Crataegus Monogyna	–	Weißdorn

Anhang 2 – Zuordnung maßgeblicher Außenlärmpegel zu Lärmpegelbereich

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Ehemals Lärmpegelbereich	Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß – R' in dB	
(gemäß dargestellten Isophonen-Linien im Plan)		Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
La in dB(A)	LPB	$K_{Raumart}$ = 30 dB(A)	$K_{Raumart}$ = 35 dB(A)
60	III	30	30
61		31	30
62		32	30
63		33	30
64		34	30
65	IV	35	30
66		36	31
67		37	32
68		38	33
69		39	34
70	V	40	35
71		41	36
72		42	37
73		43	38
74		44	39

Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

WA FD 0,6 III – Schablone
0,6 – Grundflächenzahl (GRZ)
(0,6) – Geschossflächenzahl (GFZ)
III – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III
GH – maximale Gebäudehöhe für das oberste Vollgeschoss in m über Bezugspunkt (BZP) z.B. GH = 13,0
BZP =62,64 – Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen in m ü. Normal-Höhen-Null

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie

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

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Ergänzende Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
P – Hinweisliche Darstellungen von möglichen öffentlichen Parkplätzen
GL – Mit Gehrechten (G) zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten (L) zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
Ein- / Ausfahrt Tiefgarage
5,0 – Abstand zwischen zwei Punkten
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
65 dB(A) – Linien gleichen maßgeblichen Außenlärmpegels mit Angabe des Pegels in dB(A) (Isophone - 5 dB(A)-Abstand), z.B 65 dB(A)
LPB – Lärmpegelbereich, z.B. LPB V

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (9 Abs. 7 BauGB)
1 ... 5 – Kennzeichnung und Nummerierung der lagemäßig durch Koordinaten festgelgten Eckpunkte der öffentlichen Verkehrsfläche (Koordinatenwerte siehe Tabelle))
Gerade / Verlängerung
Fassadenabschnitte mit vom Bauordnungsrecht abweichendem Maß der Tiefe der Abstandsflächen (z. B. A)
xxxxxxxxxx – Kennzeichnung der Fassadenabschnitte mit zwingendem Rücksprung des weiteren Geschosses oberhalb des obersten Vollgeschosses gemäß Textfestsetzung Nr. 1.2.2

7. Festsetzungen nach dem Bauordnungsrecht

FD – nur Flachdach zulässig

8. Vermessungstechnische Signaturen

9/ 10 – vorhandene Gebäude mit Hausnummer
524/1 – Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Flurgrenze
63,55 – Geländepunkt mit Höhenangabe in m. ü. NHN, z.B. 66,35
FH = 77,97 – Firsthöhe mit Höhenangabe in m. ü. NHN, z.B. 77,97

Übersichtskarte ohne Maßstab

KREISSTADT BERGHEIM
- Fachbereich 8.1 - Stadtplanung -
Bebauungsplan Nr. 38.1 - 4. Änderung
"ALTSTADTFORUM BERGHEIM"
Verfahrensstand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB