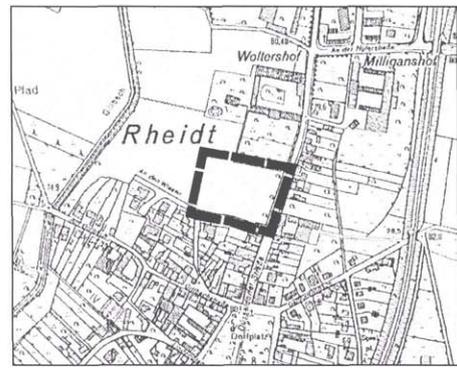


STADT BERGHEIM

Bebauungsplan Nr.209 / RH Rheidt-Hüchelhoven 'Am Woltershof'

1:500



Lage des Plangebietes M 1:5000

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Geschosse als Höchstmaß und durch die maximale Höhe der Traufen und Firste bestimmt. Bezugshöhe ist die Höhe des angegebenen Bezugspunktes auf der Düsseldorf Straße in Höhe der Einmündung der Erschließungsstraße. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird im WA 1 und WA 2 auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger östlicher Baugrenze mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Insgesamt darf die Summe der Nebenanlagen pro Baugrundstück die Grundfläche von 10,0 m² und einen unbauten Raum von 24,0 m³ nicht überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im WA 1 sind Stellplätze und Carports innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen sind ausgeschlossen. Im WA 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze zugelassen. Garagen sind ebenfalls zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL gekennzeichneten Flächen werden folgende Rechte festgesetzt:

- GFL1 - Gehrecht für die Allgemeinheit
- Fahrrecht für die Allgemeinheit mit Fahrrad
- Leitungsrecht für die Regenwasserentsorgung
- GFL2 - Leitungsrecht für Regenwasserentsorgung

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist pro Doppelhaus ein querender Zugang in mindestens 2,0 m Abstand zu den zu erhaltenden Bäumen zulässig. Für den Oberbelag des Zugangs dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche sind 8 Hochstammlaubbäume der Pflanzliste A im Stammumfang von 16/18cm in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der zum Anpflanzen von Hecken gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken in der Pflanzdicke 4 Pfl./m aus der Pflanzliste B in 1,20m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 4 Hochstammlaubbäume einer Art gemäß Pflanzliste A im Stammumfang von 18/20cm in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Auf den festgesetzten Standorten innerhalb der WA 1 zum Anpflanzen von Bäumen sind drei Linden im Stammumfang von 18/20 cm in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

8.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (Obstweide) ist in Grünland umzuwandeln. Insgesamt sind auf dieser Fläche 9 Hochstammbäume der Pflanzliste C mit Pflanzabständen von mindestens 8,0 m im Stammumfang von 8-10 cm in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

9. Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Regenwasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zentralen Versickerungsanlage innerhalb des Plangebietes zuzuführen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des WA 1 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die Außenbauteile der Westfassaden der Wohngebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von R_w re≥ 35 dB (Lärmpegelbereich III), für die Außenbauteile der Nord-, Süd- und Ostfassaden ein resultierendes Schalldämmmaß von R_w re≥ 40 dB (Lärmpegelbereich IV) erforderlich. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind Schlafräume mit fensterunabhängigen Schalldämmulämmern auszustatten.

B Hinweise

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1992) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Pflanzliste

A Standortgerechte und heimische Bäume wie z.B.:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde

B Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Blutahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball
Salix caprea	Salweide

C Hochstammige Obstbäume wie z.B.:

(Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe)	
Juglans regia	Walnuß
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus domestica	Spielring
sowie Apfel, Birne, Quitte, Pflaume und Kirsche	

Rechtsgrundlagen	Plangrundlagen	Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung	
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem Zustand von übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3(1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) erfolgte in der Zeit vom 22.04.01 bis 18.05.01. Einwendungen waren bis 25.05.01 möglich.	Eine erneute Offenlage gemäß § 3(2) in Verbindung mit § 3(3) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch die Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), 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)	Bergheim, den Öffentl. best. Verm. Ing.	Bergheim, den 24.09.03 I.V. Bürgermeister	Bergheim, den Bürgermeister
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 gültig ab 01.06.2000	Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 26.03.01 aufgestellt worden.	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Rates vom 18.01.02 in der Zeit vom 13.05.02 bis 14.06.02 öffentlich ausgestellt worden. Die Offenlegung wurde am 01/02/03/02 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 17.07.1994 (GV NW S. 666) am 26.05.03 als Satzung beschlossen.
4. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)	Bergheim, den 24.09.03 I.V. Bürgermeister	Bergheim, den 24.09.03 I.V. Bürgermeister	Bergheim, den 24.09.03 I.V. Bürgermeister
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 28.03.2000 (GV NRW S. 245)	Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 26.03.01 wurde gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 11.04.01 ortsüblich bekannt gemacht.	Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.02 von der Auslegung benachrichtigt.	Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist am 01.07.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Planverfasser	Bergheim, den 24.09.03 I.V. Bürgermeister	Bergheim, den Bürgermeister	Bergheim, den 24.09.03 I.V. Bürgermeister
RaumPlan Aachen Lütlicher Straße 10-12 52064 Aachen	Aachen, den		

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 2 u. 3 der BauNVO)	Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 und §§ 22, 23 der BauNVO)	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
<p>WA Allgemeines Wohngebiet / überbaubare Fläche</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet / nicht überbaubare Fläche</p> <p>max. 2 WE max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude</p>	<p>E nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>D nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Grünfläche</p> <p>P privat</p>	<p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>--- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen und unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Grünflächen</p> <p>--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports</p> <p>ST Stellplätze</p> <p>CP Carports</p> <p>GFL - Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte (siehe textliche Festsetzungen A 6.)</p> <p>--- Stellung baulicher Anlagen (Übernahme aus separater Gestaltungssatzung)</p> <p>o Vorschlag Baumpflanzung</p> <p>BZP Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen</p>
<p>0,3 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>TH Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt</p> <p>FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt</p>	<p>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>F/R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg</p> <p>Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen A 8.3)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken (s. textl. Festsetzungen A 8.1)</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p>Anpflanzung von Bäumen</p>	
<p>Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)</p>	