

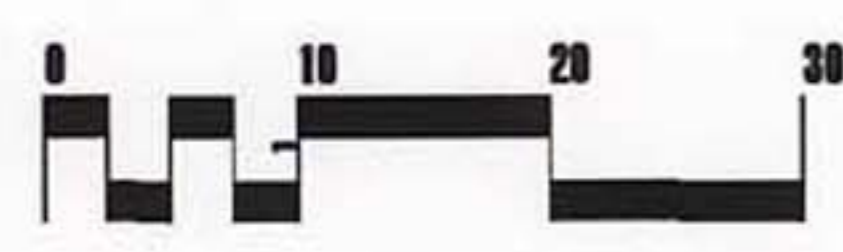
STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 199/OA

- AN DER REUTERGASSE -

M. 1: 500

1. AUSFERTIGUNG



Ergänzung / Änderung nach der Offenlegung:

Textliche Festsetzungen zu Punkt:

4.2.1 Private Grünflächen

Abschirmgrün
Die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Abschirmgrün' festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Pflanzgut sind Sträucher und Heister (Mindesthöhe 100 cm), daneben auch Hochstämmle (Mindestumfang 16-18 cm) und Solitär (Mindesthöhe 150 cm), zu verwenden. Es sind Pflanzen der Artenlisten A und B zu verwenden. *Die Sträucher und Heister sind mit mindestens einem Gehölz pro 3 m² Uckerlösen zu bepflanzen.

B.Hinweise

3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Plangebietes zwei Einzelbetriebe (Zinnerei und Druckerei) befinden, von denen Lärmimmissionen ausgehen. Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen handelt es sich im wesentlichen um die Betriebsgeräusche der Zinnerei. Zur Überprüfung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen / Gewerbe) hat der TÜV in einer schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass zwar die Grenzen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erreicht, jedoch nicht überschritten werden und damit die innerhalb des Plangebietes geplante Nutzung den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

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

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Zusätzlich sind im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen und der verbleibenden Verkehrsfläche besteht zudem die Möglichkeit ein weiteres Fahrzeug abzustellen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume und fälligen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen. Geländemodellierungen und baubedingte Mähdungen sind im Bereich der Kronenränder nicht zulässig. Die Bepflanzung der Grünzugsflächen und der Stellplätze vor den Garagen ist nur in versickerungsfähigen Plastermaterialien zulässig (z.B. Rasengrußpflaster).

4.2 Begrünungsmaßnahmen

4.2.1 Private Grünflächen
Abschirmgrün
Die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Abschirmgrün' festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen pro mindestens einem Gehölz pro m² Uckerlösen zu bepflanzen. Als Pflanzgut sind Sträucher und Heister (Mindesthöhe 100 cm) sowie Solitär (Mindesthöhe 150 cm) zu verwenden. Es sind Pflanzen der Artenlisten A und B zu verwenden.
Regenrückhaltung
Auf der im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltung' festgesetzten Fläche ist eine Regenrückhaltung mit Uferbauten und Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2.2 Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der mit Signalur O/O gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:
Die mit O gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen mit mindestens einem Gehölz pro 3 m² Uckerlösen zu bepflanzen. Als Pflanzgut sind Sträucher und Heister (Mindesthöhe 100 cm), daneben auch Hochstämmle (Mindestumfang 16-18 cm) und Solitär (Mindesthöhe 150 cm), zu verwenden. Es sind Pflanzen der Artenlisten A und B zu verwenden.
Innerhalb der mit O gekennzeichneten Flächen sind teilweise Schnitthecken oder freischneidende Hecken anzulegen. Schnitthecken sind mit mindestens 4 Gehölzen je laufende Meter mit heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die fertige Höhe beträgt maximal 2 m. Geeignete Arten sind in Artenliste A und B mit * gekennzeichnet.
Frei wachsende Obstgehölze sind mit mindestens 1 Strauch (Mindesthöhe 100 cm) pro 2 m² in 2-3 Reihen vorzunehmen. Es sind Pflanzen der Artenliste B zu verwenden.

4.2.3 Anlage von strukturreichen Gärten
20 % der Grundstücksflächen sind naturnah zu bepflanzen. Nachfolgend werden vier Maßnahmen genannt, die für eine naturnahe Gestaltung geeignet sind. Der 20 %ige Anteil kann teilweise über eine oder mehrere der nachfolgend beschriebenen Pflanzenmaßnahmen hergestellt werden. In dem 20 %igen Anteil sind die anzulegenden Flächen gemäß der Ziffer 4.2.2 zuzuordnen. Die Pflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
Schnitthecken / Frei wachsende Strauchhecken
gemäß der Flächen mit den Pflanzenzuschriften wie unter der Ziffer 4.2.2 ausgeführt.
Einzelbäume
Pflanzung heimischer und standortgerechter Bäume und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronenansatz mindestens 180 cm hoch) oder Stammbock. Die Gehölze sind gemäß ihrem natürlichen Habitus zu erziehen. Angerechnet werden 20 m² Fläche pro Baum. Es sind Bäume der Artenliste A und C zu verwenden.
Naturnahe Gehölzpflanzung
Naturnahe Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern (2 x v., Mindesthöhe 100 cm) gemäß Artenliste A und B anzupflanzen.
Dachbegrünung
Die Begrünung von Flachdächern mit Blütenpflanzen und Gräsern wird bei einer Mindestsubstrathöhe von 5 cm anerkannt.

- max. zulässige Firsthöhe über BZP**
- (A) 9.30 m über BZP 1 (115.04)
 - (A1) 8.50 m über BZP 1 (115.04)
 - (B) 13.50 m über BZP 2 (105.52)
 - (C) 9.30 m über BZP 2 (105.52)
 - (D) 9.30 m über BZP 3 (104.39)
 - (E) 8.50 m über BZP 4 (105.16)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG

2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, BauNVO) I.D.F. VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GEGESZT ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNRAUM (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNRAUMGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - Bau ONRW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV. NRW S.256), ZULETZT GEÄNDERT AM 09.05.2000 (GV. NRW S.439)

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.53)

5. GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 668) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

<p>DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 14.06.99 AUFGESTELLT WORDEN.</p> <p>BERGHEIM, DEN 14.02.02</p> <p>I.V. BÜRGERMEISTER</p>	<p>DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR STADTPLANUNG, UMWELT-, BAU- UND VERKEHRSWESSEN VOM 30.08.01... IN DER ZEIT VOM 24.09.01... BIS 02.11.01 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WAR AM 13.09.01... ORTSBÜCHLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 07.09.01... VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.</p> <p>BERGHEIM, DEN 14.02.02</p> <p>I.V. BÜRGERMEISTER</p>	<p>DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN AM 28.01.02... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>BERGHEIM, DEN 14.02.02</p> <p>I.V. BÜRGERMEISTER</p>
<p>BESCHLUSS DES RATES DURCH DEN DER AUFSTELLUNGSBEREICH DES BAU- UND VERKEHRSWESSENS VOM 14.06.99 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 01.07.99... ÖRTSBUCHLICH BEKANNT GEMACHT.</p> <p>BERGHEIM, DEN 14.02.02</p> <p>I.V. BÜRGERMEISTER</p>	<p>ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEBENER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR STADTPLANUNG, UMWELT-, BAU- UND VERKEHRSWESSEN VOM... BESCHLUSS DES RATES VOM 28.01.2002</p> <p>BERGHEIM, DEN 14.02.02</p> <p>I.V. BÜRGERMEISTER</p>	<p>DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 09.04.02... ÖRTSBUCHLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.</p> <p>BERGHEIM, DEN 10.04.02</p> <p>I.V. BÜRGERMEISTER</p>

PLANUNGEN

ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AKTUELLEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT.

BERGHEIM, DEN 14.02.02

I.V. BÜRGERMEISTER

NACH DER ÖRTSBUCHLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 14.06.99 WURDE GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG AM 07.05.00 BIS 26.05.00 DURCHFÜHRT. EINWENDUNGEN WAREN BIS 02.06.00 MÖGLICH.

BERGHEIM, DEN 14.02.02

I.V. BÜRGERMEISTER

EINE ERNEUTE OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM... BIS

BERGHEIM, DEN 15.05.2001

I.V. BÜRGERMEISTER

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITECTEN UND STADTPLANER
RUTH PAPPATH - BAUREIS UND HEINRICH SCHNEIDER
ERBEKTPLATZ 14 - 16 50688 KÖLN
TEL.: 0221 / 137710 FAX: 0221 / 121741
La-Citta_Stadtplanung@online.de

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA WA Allgemeine Wohngebiete

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E Offene Bauweise
- D nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Regenrückhaltung Zweckbestimmung

Grünflächen

Grünflächen

z.B. [Abschirmgrün] Zweckbestimmung
p privat
ö öffentlich

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und 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
① ② Numerierung der Anpflanzflächen (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4.2.2)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- St Stellplätze
- G Garagen
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 28°-38° Dachneigung
- Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand einer separaten Gestaltungssatzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Verkehrsflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. Artenliste

Liste A
Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B.:

botanische Bezeichnung	deutsche Bezeichnung
Acer campestre*	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus*	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Wilderling

* für Schnitthecken geeignet

Liste B
Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.:

botanische Bezeichnung	deutsche Bezeichnung
Acer campestre*	Feldahorn
Cornus sanguinea	Bukhartriegel
Corylus avellana	Hazel
Crataegus laevigata*	Zweiflögler Weißdorn
Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Flussahorn
Fraxinus albus	Faldbaum
Ligustrum vulgare*	Liguster, Reithewe
Malus sylvestris	Heidelandschnee
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kruentodorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpursalweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolgler Schneeball

* für Schnitthecken geeignet

Liste C
Obstbäume / Wildobstbäume wie z.B.:

botanische Bezeichnung	deutsche Bezeichnung
Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Mespilus germanica	Mispel
Cydonia oblonga	Quitten
Sorbus domestica	Speibeißen

sowie: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und andere Obstbaumarten

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

Im Rahmen des Abnchns des Büro- und Vorkriegsgebäudes ist für diese Teilfläche eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Untersuchung ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Erbkreises abzustimmen und das Ergebnis zeitnah vorzulegen.

7. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Firste der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugsflächen nicht überschreiten.
Für untergeordnete Gebäudeteile (Dachgauben o.ä.) sind Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zulässig.

B. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodeneben- 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 Niederrhein unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Meinung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalförderung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Außenstelle Niederrhein mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.

2. Das Bergamt Düren weist daraufhin, dass sich das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasseranhebung

3.