

STADT BERGHEIM

Bebauungsplan Nr. 202 / BM

An der Feldstrasse

1:500

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 zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den WA 1 und 5 durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und in den WA 2-4 durch die zwingende Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Höhe der Traufe bestimmt. Bezugshöhe ist die Höhe des angegebenen Bezugspunktes im Schnittpunkt der Erschließungsstraßen. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe von 6,50 m darf nicht überschritten werden.

2.2 Zulässige Grundfläche

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ist innerhalb der WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird im WA 2 auf 4-8 Wohneinheiten entsprechend Planeinschrieb, in dem WA 3 und 4 auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich zwischen geplanter Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Insgesamt darf die Summe der Nebenanlagen pro Baugrundstück die Grundfläche von 10 m² und einen umbauten Raum von 24 m³ nicht überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den WA 1-3 sind Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den WA 4 und 5 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt: GFL1 - Gehrecht zugunsten der Anlieger GFL2 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Baumpflanzungen

Auf den festgesetzten Standorten, innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb der WA 2-4 sind insgesamt 8 Bäume der Pflanzliste von mindestens 14 / 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, 3x verpflanzt, zu pflanzen und langfristig zu pflegen. Baumpflanzungen gemäß Festsetzung A 7.3.3 sind nicht anrechenbar.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 3 m² mindestens ein naturnahes Gehölz der Pflanzliste, Mindesthöhe 1m, 2x verpflanzt, anzupflanzen und langfristig zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Zuwegung in der Breite von 3m von der Festsetzung ausgenommen.

7.3 Baugrundstücke WA 2 - 4

Mindestens 20% der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind als strukturreicher Garten zu gestalten. Folgende Maßnahmen werden dazu angerechnet:

1. Naturnahe Gehölzpflanzung

Naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern und Heistern, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 1m, mit mindestens einem Gehölz pro 3 m² gemäß Pflanzliste. Anpflanzungen gemäß Festsetzung A 7.2 sind anrechenbar.

2. Schnitthecken

Schnitthecken mit mindestens 4 Gehölzen pro lfdm. aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste.

3. Einzelbäume

Heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 / 12 cm gemessen in 1m Höhe als Hochstamm oder Stammbusch gemäß Pflanzliste. Baumpflanzungen gemäß Festsetzung A 7.1 sind nicht anrechenbar.

B Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Bodenqualität

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet enthält humoses Bodenmaterial. Hier sind entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Die Bauvorschriften der DIN 1054 'Zulässige Belastung des Baugrundes' und der DIN 18196 'Erd- und Grundbau. Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

C Hinweise

1. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung.

2. Bodendenkmäler

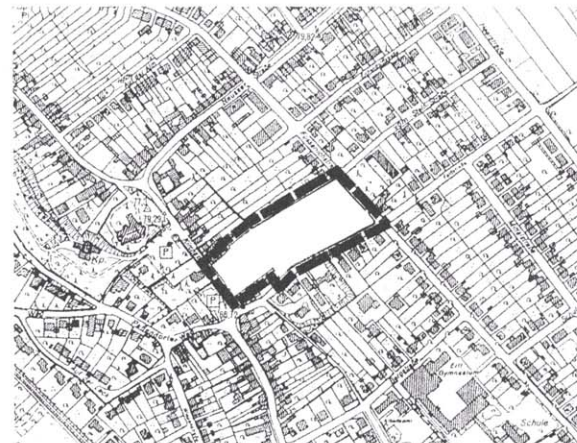
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1992) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen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

3. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden in einer eigenständigen Satzung gemäß § 86 BauO NW getroffen.

Pflanzliste

Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball
Salix caprea	Salweide



Lage des Plangebietes

M 1:5000

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, 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. 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. 486)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 gültig ab 01.06.2000
- 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)
- 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. 246)

Plangrundlagen

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

Bergheim, den

Öffentl. best. Verm. Ing.

Bergheim, den 02.09.02

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 22.05.00 wurde gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 07.08.01 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, den 02.09.02

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 18.06.01 bis 13.07.01. Einwendungen waren bis 20.07.01 möglich.

Bergheim, den 02.09.02

Dieser Plan ist gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Rates vom 17.01.02 in der Zeit vom 18.02.02 bis 20.03.02 öffentlich ausgestellt worden. Die Offenlegung wurde am 06.02.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, den 02.09.02

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stadtgegebener Anregungen und Bedenken gemäß § 3(2) in Verbindung mit § 3(3) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlussfassung des Rates vom 15.07.02.

Bergheim, den 02.09.02

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 15.07.02 bis 17.08.02.

Bergheim, den 13.12.02

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 28.03.2000 (GV NW S. 666) am 15.07.02 als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 02.09.02

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist am 29.10.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergheim, den 13.12.02

Damit ist dieser Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB am 29.10.02 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Bergheim, den 13.12.02

Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinie, Baugrenze	Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 u. 3 der BauNVO)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22, 23 der BauNVO)	
WA Allgemeines Wohngebiet / überbaubare Fläche	O Offene Bauweise	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA Allgemeines Wohngebiet / nicht überbaubare Fläche	E nur Einzelhäuser zulässig	- - - - - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und/oder Garagen
max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	St Stellplätze
	g geschlossene Bauweise	Ga Garagen
	Baugrenze	GGa Gemeinschaftsgaragen
		TG Tiefgarage
Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	GFL1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe textliche Festsetzungen)
0,4 Grundflächenzahl	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	V Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	Baumanpflanzung
II Zwingende Zahl der Vollgeschosse	P Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen	Stellung baulicher Anlagen (Übernahme aus separater Gestaltungssatzung)
TH Höchstmaß Traufhöhe über Bezugspunkt	Straßenbegrenzungslinie	Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung und Bauweisen innerhalb eines Baugebietes und unterschiedlicher Verkehrsflächen
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	o BZP Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen
	öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung Spielplatz	