

## STADT BERGHEIM

VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN  
"AM KNÜCHELSDAMM"  
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist nur die nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung  
- Wohngebäude  
zulässig.

Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

##### 1.2 Ausnahmen:

Ausnahmen gelten für das im Festsetzungsplan mit dem Buchstaben "A" gekennzeichneten Gebäude.

Für dieses Gebäude ist die in § 13 BauNVO aufgeführte Nutzung durch freie Berufe zulässig.

1.2.1 Für das im Festsetzungsplan mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnete Gebäude sind zulässig die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- und die in § 4(3) Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung
- Anlagen für die Verwaltung.

Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

##### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und durch Angabe der Traufhöhe definiert.

## 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Definitionen:

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe des Plan mit BZ gekennzeichneten Bezugspunktes.  
Maßgeblich ist die Höhe der Oberkante der Schachtabdeckung.  
(§ 18 (1) BauNVO)

Unter Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Aussenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt zu verstehen.

Die Traufhöhen werden entsprechend der Darstellung im Plan festgesetzt.

Für die Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches (mit Ausnahme des mit "A" gekennzeichneten Gebäudes) wird festgesetzt:

Traufhöhe (TH) = max. 10,00 m für die Hauptbaukörper

- Für das mit "A" gekennzeichnete Gebäude wird festgesetzt:  
Traufhöhe (TH) = max. 11,00 m

## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1), Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.  
(§ 23 (1-3) BauNVO)

3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zulässig sind.

3.3 Befestigte Flächen, wie Wege, Terrassen, Freisitze etc., sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder über Gemeinschaftsgaragen zulässig.  
Sie sind grundsätzlich aus versickerungsfähigem Material auszuführen.

Ausnahmsweise können sie außerhalb der oben bezeichneten Flächen zugelassen werden, wenn sie

a) zur zweckgemäßen Nutzung des Grundstücks notwendig sind,

- b) nicht mehr als 20 % der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstücks oder 12 % der Gesamtfläche des Baugrundstückes ausmachen, und
- c) nicht als vollversiegelte Flächen ausgeführt werden, sondern z. B. als Schotterrassen, mit Rasengittersteinen, als Pflaster mit Rasenfugen (mind. 20 % Begrünung) oder als wassergebundene Decke.

Ausnahmen:

Notwendige Zuwege zu den Haupteingängen der Gebäude sind bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien oder der dafür bestimmten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
- 4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Soweit sie nicht überbaut sind, müssen sie erdüberdeckt und bepflanzt sein. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

**5. Flächen für Kinderspielplätze (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**

entfällt für den Änderungsbereich der 1. Änderung

**6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Teilfläche der Erschließungsstraße des Baugebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

**7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

**GFL 2 a - d**

Für die oberirdischen Stellplätze des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.  
Anlieger sind sowohl die Bewohner als auch die Besucher des Plangebietes "Am Knöchelsdamm".

**8. Grünflächen**

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

entfällt für den Änderungsbereich der 1. Änderung

**8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

8.2.1 Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

8.2.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen (Solitärsträucher, Strauchgruppen und Bäume) zu bepflanzen.

Grundsätzlich sind je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein Baum I. bzw. II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum sowie 3 Sträucher (3 x verpflanzt, 60-100 cm hoch) zu pflanzen

Zur Anpflanzung standortgerechter Gehölze ist eine Auswahl aus nachfolgender Liste zu verwenden:

**Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12-14 cm):**

Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

**Bäume II. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12-14 cm):**

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldulme	Ulmus carpiniifolia

**Obstbäume (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12-14 cm):**

Äpfel:

Goldparmäne  
Kaiser Wilhelm  
Rheinischer Bohnapfel  
Winterrambour

Birnen:

Gellerts Butterbirne  
Gute Luise  
Pastorenbirne  
Vereinsdechantsbirne

## Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche

## Pflaumen:

Hauszwetsche

**Sträucher (3 x verpfl., 60-100 cm hoch):**

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

## 8.2.3

Entlang der Planstraße sind im Änderungsbereich anteilig 5 standortgerechte Solitärbäume zu pflanzen.

Die Standorte sind dem Maßnahmenplan des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu entnehmen. Die Standorte können aus zwingenden Gründen innerhalb des Planbereiches verschoben werden.

Zur Anpflanzung standortgerechter Gehölze ist eine Auswahl aus nachfolgender Liste zu verwenden:

**Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 16-18 cm):**

Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

## 8.2.4

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit Bodensubstrat zu überdecken (Mindestdicke der Überdeckung: 0,55 m) und flächendeckend zu begrünen.

Die Begrünung hat zu erfolgen durch Anlage einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche mit standortgerechten Einzelsträuchern oder Strauchgruppen.

Zur Anpflanzung standortgerechter Sträucher ist eine Auswahl aus nachfolgender Liste zu verwenden:

**Sträucher (3 x verpfl., 60-100 cm hoch):**

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

Gem. Schneeball Viburnum opulus

- 8.2.5 Die Fassaden sind zu begrünen.  
Die Begrünung muß mindestens 20% der Fassadenlänge betragen und im Mittel mindestens 6,00 m hoch sein.
- 8.2.6 Die festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

## 9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG müssen die Außenteile einschließlich der Fenster der Gebäudeaußenflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien ein bewertetes Luftschalldämmmaß (  $R'_{w, res}$  nach DIN 4109) von 40 dB (A) bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und bei Büro- und Geschäftsräumen aufweisen.

## B. KENNZEICHNUNG gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet liegt im Auenbereich und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

## C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (6) Nr. 1 BauGB

Für das Plangebiet wurde eine Gestaltungssatzung beschlossen.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind *gem. § 86 BauONW* (soweit es die Übersichtlichkeit der Plandarstellung zuläßt), nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschliessungsplan übernommen.

## D. HINWEISE

Aufgrund von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen im Plangebiet nicht auszuschließen. Nach Einstellung der Tagebausümpfungen kann nicht ausgeschlossen werden, daß das Grundwasser wieder sehr oberflächennah anstehen wird.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit, sind gemäß Gesetz

zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 dem Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist - vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis - vor Ort zu versickern, zuverrieseln oder in die Kleine Erft einzuleiten. Im Durchführungsvertrag ist diese Maßnahme vertraglich abgesichert.

**E. EMPFEHLUNGEN**

Es wird empfohlen, sich bei der Bepflanzung an die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu halten.

Bergheim, den

