

**STADT BERGHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 17 / QUADRATH-ICHENDORF  
– 2. ÄNDERUNG – "BUSSARDSTRAÙE"**

---

**TEXTTEIL**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **(gemäß BauGB und BauNVO)**

---

### **1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 REINES WOHNGEBIET (WR)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

### **3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante der Traufe (TH) der zu errichtenden Gebäude im reinen Wohngebiet darf im Mittel eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf das ausgebaute Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücke bezogen.

#### Traufhöhe

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

### **4. BAUWEISE, BAUGRENZEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED).

### **5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

## **B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

---

Die Fassaden bei Doppelhäusern sind nur aus einheitlichen Materialien und in einheitlichen Farben zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung ist verbindlich. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Die in der Planzeichnung aufgeführten Dachneigungen sind verbindlich.

Ausnahme: Für Garagen und Carports ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m. Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten beträgt 1,00 m. Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 1/3 der Traulänge des Gebäudes entsprechen. Die Firsthöhe darf nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander zulässig. Sie dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

## **C KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)**

---

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (vgl. hierzu Hinweis (2)).

## **D HINWEISE**

---

### **1. Grundwasserbeeinflussung**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt.

## 2. Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können (vgl. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

## 3. Versorgungsleitung

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine Versorgungsleitung der RWE Rhein-Ruhr Netzservice (Stromleitung). Nach Überprüfung der Netzsituation seitens der RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz wurde festgestellt, dass seitens des Trägers auf die Netzeinspeisung aus der Station Bussardstraße 40 in Richtung Tannenweg, nach Netzumschaltungen, verzichtet werden kann. Gemäß den Ausführungen der RWE Rhein-Ruhr wird die Leitung außer Betrieb genommen, ist danach stromlos und verbleibt im Plangebiet.

## 4. Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass bei der Planrealisierung die §§ 15 und 16 DSchG zu beachten sind.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 90390, Fax 02425 9039199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bergheim, den 07.05.2007  
6.2 Planung, Erschließung und Umwelt

