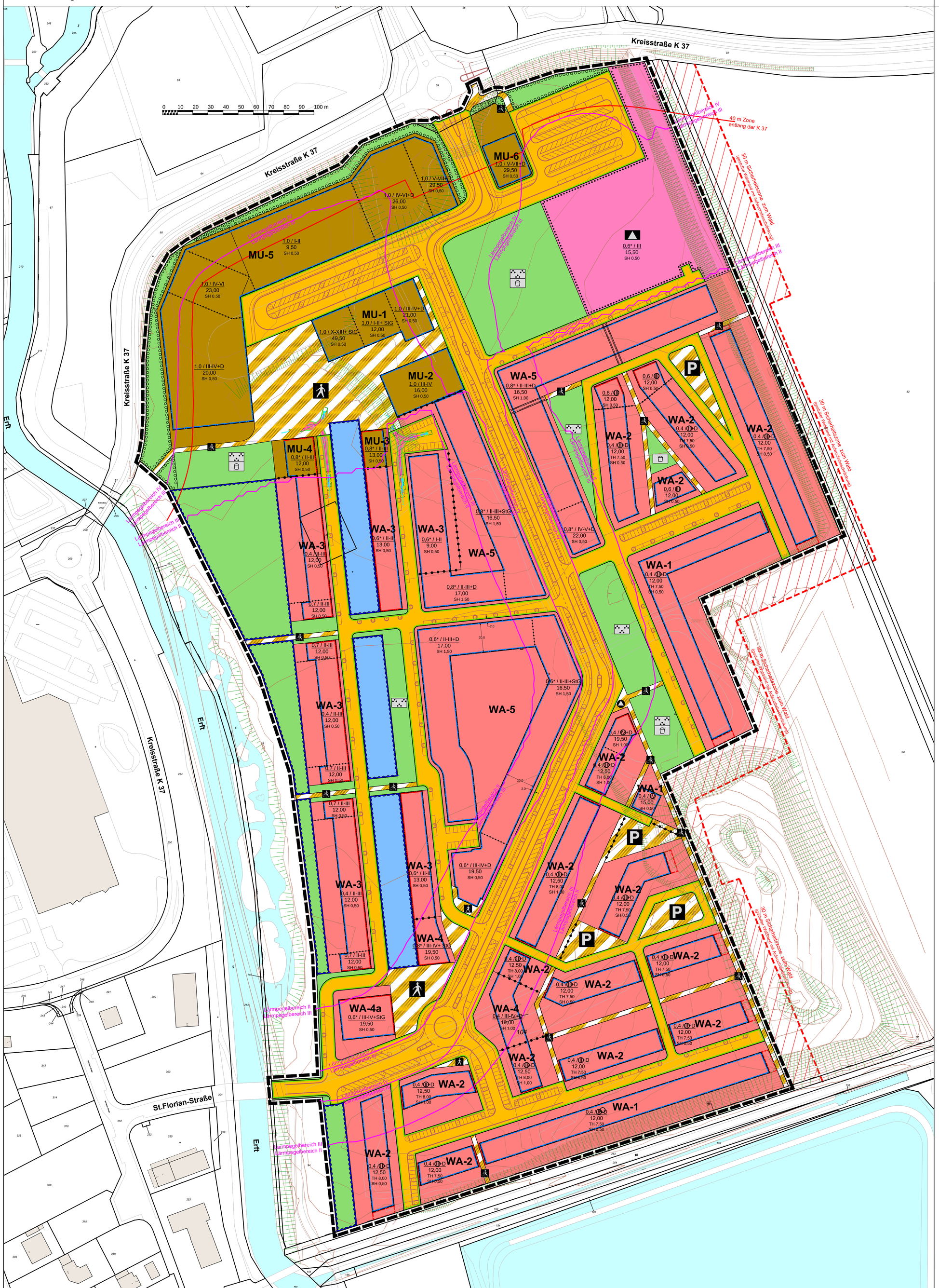
Bebauungsplan Nr. 56 – ehemalige Zuckerfabrik

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-3

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1" bis „WA-3" wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.1.2 Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.1.1.3 Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA-4 bis WA-5

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-4" und „WA-5" wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss (= erstes/unterstes Vollgeschoss) zulässig.

1.1.2.3 Auf der Baufläche mit der Kennzeichnung „WA-4a" sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO zusätzlich auch im 1. Obergeschoss (= zweites/zweiunterstes Vollgeschoss) zulässig.

1.1.2.4 Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.1.2.5 Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

1.1.3 Urbane Gebiete MU-1 bis MU-6

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „MU-1" bis „MU-6" wird die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

1.1.3.1 Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „MU-1" und „MU-2" und gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im untersten Vollgeschoss zulässig. Die maximale Verkaufsfläche je Nutzungseinheit beträgt 800 qm. Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch andere, zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

1.1.3.3 Alle weiteren in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäude- und Traufhöhen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.2 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche/Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig.

1.2.3 Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen mit der Kennzeichnung „*" ist eine Überschreitung durch Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

1.2.4 Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1" und „WA-2" ist die Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung verbindlich.

1.2.5 Weitere Regelungen zu den Vollgeschossen finden sich in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 56/ Bedburg.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1" wird die Bauweise als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA-2

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-2" wird die Bauweise als offene Bauweise mit Hausgruppen/Reihenhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Allgemeine Wohngebiete WA-3 bis WA-5

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3" bis „WA-5" wird die Bauweise als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3.3 Urbane Gebiete MU-1 bis MU-6

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „MU-1" bis „MU-6" wird die Bauweise als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.4.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-5, Urbane Gebiete MU-3 und MU-4

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1" bis „WA-5", „MU-3" und „MU-4" gelten zudem folgende Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen:

1.4.1.1 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3" bis „WA-5" sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksseite durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse und Dachvorsprünge oder Vorbauten wie Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzugsschächte um bis zu 3,00 m zulässig. Vorbauten jedoch nur bis max. 1/2 der Fassadenlänge. Das gilt nicht für die an die Wasserflächen angrenzenden Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3".

1.4.1.2 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3" sind die zu den angrenzenden Wasserflächen hin festgesetzten Baulinien auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstücksbreite einzuhalten.

1.4.1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien, die nicht an eine festgesetzte Wasserfläche grenzen, sind auf mindestens 80 % der Gebäudelänge einzuhalten.

1.4.1.4 Terrassen sind auf den nicht der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.1.5 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-2" bis „WA-5" sind Balkone nicht auf der der Erschließungsstraße oder öffentlichen Platzbereichen zugewandten Gebäudeseite zulässig.

1.4.1.6 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3" bis „WA-5" sind Loggien an allen Gebäudeseiten zulässig.

1.4.1.7 Tiefgaragen sind generell im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen (sowie ausnahmsweise auch im Bereich der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen) zulässig.

1.4.1.8 Garagen und Carports sind generell nur innerhalb der Baugrenzen und in den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.1.9 Kfz-Stellplätze sind generell innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht weiter von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche entfernt wie die straßenabgewandte / hintere Baugrenze.

1.4.1.10 Im Vorgartenbereich zwischen der Flucht des Hauptgebäudes und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Kfz-Stellplätze generell nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 50% zulässig.

1.4.1.11 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme des Vorgartenbereiches (1.1.4.10) auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Rauminhalt von insgesamt maximal 30 cbm zulässig.

1.4.1.12 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „MU-3", „MU-4" , „WA-4a" sowie den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3" und „WA-4", die unmittelbar an eine Wasserfläche oder an eine Fläche für die Wasserwirtschaft grenzen, sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern/Abstellräumen nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.

1.4.1.13 Nebenanlagen zur Tierhaltung und zur Nutzung von Solarenergie sind generell nicht zulässig.

1.4.2 Urbane Gebiete MU-1, MU-2, MU-5, MU-6

1.4.2.1 Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse und Dachvorsprünge oder Vorbauten wie Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzugsschächte sind nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksseite um bis zu 3,00 m zulässig. Vorbauten jedoch nur bis max. 1/2 der Fassadenlänge.

1.4.2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien sind auf mindestens 80 % der Gebäudelänge einzuhalten.

1.4.2.3 Tiefgaragen sind generell im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen (sowie ausnahmsweise auch im Bereich der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen) zulässig.

1.5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Zweckbestimmung „Grundschule" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels Grundflächenzahl, maximaler Anzahl der Vollgeschosse und maximaler Gebäudehöhe in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.6.1 Tiefgaragen können ausnahmsweise auch unterhalb öffentlicher Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugelassen werden.

1.6.2 Anlagen zum Sammeln von Abfällen bis zur Entsorgung (Flächen für die Abfallbeseitigung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

1.7.1 Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von bis zu 1,00 m von der Straßenverkehrsfläche zu dulden.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Tiefgaragen können ausnahmsweise auch unterhalb öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage" und „Spielplatz" zugelassen werden.

1.8.2 Anlagen zum Sammeln von Abfällen bis zur Entsorgung (Flächen für die Abfallbeseitigung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

1.8.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Umgrenzung „Flächen für die Wasserwirtschaft" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

1.8.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Spielplatz" sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bauliche Anlagen entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. befestigte Wege oder Plätze, Kunstwerke, Spielgeräte u.a.) bis zu einem Flächenanteil von maximal 50 % zulässig.

1.8.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bauliche Anlagen entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. befestigte Wege oder Plätze, Kunstwerke u.a.) bis zu einem Flächenanteil von maximal 25 % zulässig.

1.8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Umgrenzung „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind heimische standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen.

1.9 Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten und in dem als Anlage dem Bebauungsplan beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner erläuterten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden sind zu beachten.

Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) sind im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) nach den Bestimmungen der zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig anzuwendenden DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten. Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktion) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.).

Im Baugenehmigungsverfahren kann bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden. (Beispielsweise kann an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht werden.)

Hinweise zur Lüftung

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Spalte	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Zeile	*Lärmpegel-bereich*	*Maßgeblicher Außenlärmpegel*	*Raumarten*		
			Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	*Aufenthalts-räume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches*	*Büroräume [1] und ähnliches*
		dB(A)	*erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB*		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

DIN 4109-1:1989-11: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
($R'_{w,ges}$ = erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils)

2. Bauordnungsrechtlich / gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

2.1 Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Vollgeschosse in den Bauflächen „WA-1" und „WA-2"

2.1.1.1 Ein ausgebaute0s Dachgeschoss ist unter Einhaltung der Vorgaben nach 2.1.2 als zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

2.1.1.2 Die Geschosshöhen (von Rohfußboden bis zum Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) der Vollgeschosse dürfen maximal 3,50 m betragen.

2.1.2 Bezugsgrößen der Höhen baulicher Anlagen

2.1.2.1 Bezugspunkt der Gebäude- und Traufhöhen ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe/ Sockelhöhe (SH).

2.1.2.2 Die Straßenoberkante darf von der SH im Mittel (Bezugspunkt der Straßenoberkante welcher von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt liegt) um max. 0,10 m unterschritten werden.

2.1.2.3 Die maximal zulässige Sockelhöhe ist im zeichnerischen Teil (SH) festgesetzt.

2.1.2.4 Ist ein Grundstück von mehr als einer Seite erschlossen, ist stets der Bezugspunkt derjenigen Straße zu wählen, die die Erschließungsseite (Zufahrt) des Grundstückes darstellt.

2.1.2.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen bemessen sich von der SH zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Wandaußenhaut.

2.1.2.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen bemessen sich bei geneigten Dächern von der SH bis zum höchsten Punkt des Daches (First) und bei Flachdächern bis zur Höhe der Attika über dem obersten Geschoss.

2.1.2.7 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Kamine, Antennen) mit einer Gesamtfläche von weniger als 3 % der Grundfläche des Gebäudes um bis zu 3 m überschritten werden.

2.2 Dächer und Dachaufbauten

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA-1

2.2.1.1 Es sind nur Mansard - und Walmdächer zulässig.

2.2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 45° und darf höchsten 70° betragen.

2.2.1.3 Gauben sind auf maximal 3/4 der Fassadenlänge zulässig (Bei der Berechnung der Traufhöhe bleiben Gauben mit einer Breite von über 1/2 der Fassadenlänge unberücksichtigt).

2.2.1.4 Zwerchhäuser und Dacheinschnitte für Dachterrassen sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.

2.2.1.5 Auf der Teilfläche des WA-1, auf der vier Vollgeschosse verbindlich festgesetzt sind, sind abweichend von den Festsetzungen 2.2.1.1 bis 2.2.1.4 nur Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind als Ausnahme zulässig, wenn die Dachflächen nicht über die Attika hinaus ragen.

2.2.1.6 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA-2

2.2.2.1 Es sind nur Mansard- und Satteldächer zulässig.

2.2.2.2 Die Dachneigung muss mindestens 45° und darf höchsten 70° betragen.

2.2.2.3 Dacheinschnitte für Dachterrassen sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.

2.2.2.4 Sofern eine traufseitige Bebauung gewählt wird, sind straßenseitig mindestens 1/3 der Dachfläche mit Gauben oder Zwerchhäusern auszubilden.

2.2.2.5 Auf den Teilflächen des WA-2, auf der drei Vollgeschosse verbindlich festgesetzt sind, sind abweichend von den Festsetzungen 2.2.2.1 bis 2.2.2.4 nur Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind als Ausnahme zulässig, wenn die Dachflächen nicht über die Attika hinaus ragen.

2.2.2.6 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA-3, Urbane Gebiete MU-3 und MU-4

2.2.3.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind als Ausnahme zulässig, wenn die Dachflächen nicht über die Attika hinaus ragen.

2.2.3.2 Straßenseitig ist eine durchgehende Gebäudeattika auszubilden. Bei notwendiger Bewehrung für eine Dachterrasse ist die Gebäudeattika entsprechend hoch auszubilden. Auf der Attika aufgesetzte Geländer oder andere Brüstungen sind nicht zulässig.

2.2.3.3 Dachterrassen sind nur auf dem Dach des zweiten Vollgeschoss zulässig.

2.2.3.4 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.2.4 Allgemeine Wohngebiete WA-4 bis WA-5

2.2.4.1 Für die in der Planzeichnung mit „+D" gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

2.2.4.1.1 Es sind nur Mansard- und Walmdächer zulässig.

2.2.4.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 45° und darf höchsten 70° betragen.

2.2.4.1.3 Dacheinschnitte für Dachterrassen sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.

2.2.4.1.4 Sofern eine traufseitige Bebauung gewählt wird, sind straßenseitig mindestens 1/3 der Dachfläche mit Gauben oder Zwerchhäusern auszubilden.

2.2.4.1.5 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.2.4.2 Für die in der Planzeichnung mit „+StG" gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

2.2.4.2.1 Es sind nur Flachdächer mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zulässig.

2.2.4.2.2 Staffelgeschosse dürfen nur von der straßenabgewandten Seite zurückspringen. Der Rücksprung muss mindestens 3,00 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss betragen.

2.2.4.2.3 Straßenseitig ist eine durchgehende Gebäudeattika auszubilden. Bei notwendiger Bewehrung für eine Dachterrasse ist die Gebäudeattika entsprechend hoch auszubilden. Auf der Attika aufgesetzte Geländer oder andere Brüstungen sind nicht zulässig.

2.2.4.2.4 Dachterrassen sind auf dem Dach des obersten Geschosses (Vollgeschoss oder Staffelgeschoss) nicht zulässig.

2.2.4.2.5 Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

2.3 Dachdeckungen

2.3.1 Dachdeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

2.3.2 Bei Mansard-, Sattel- und Walmdächer sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun bis Anthrazit zulässig, die jedoch nicht glasiert oder glänzend sein dürfen.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1" bis „WA-5" sind (nicht lebende) Einfriedungen (Mauern, Zäune) bis maximal 1,40 m Höhe zulässig. Lebende Einfriedungen sind bis maximal 2,00 m zulässig.

2.4.2 Zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße sind Einfriedungen als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Lebende sowie blickoffene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

2.5 Stützmauern

2.5.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Höhere Abstützungen sind in der Höhe hälftig zu teilen, die obere Hälfte ist um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen (Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen).

2.6 Außenantennen

2.6.1 Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

2.7 Werbeanlagen

2.7.1 Im gesamten Plangebiet sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
- beleuchtete Werbeanlagen (außer im MU-Gebiet),
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf oder über dem Dach,
- Werbeanlage mit Blendwirkung in Richtung der K 37n

2.7.2 Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-1" bis „WA-3" gilt zudem folgendes:

2.7.2.1 Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig.

2.7.2.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudefassade des Erdgeschosses angebracht werden.

2.7.3 Auf den Bauflächen „WA-4" , „WA-4a" , „WA-5" gilt zudem folgendes:

2.7.3.1 Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 5,00 m² zulässig.

2.7.3.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudefassade des Erdgeschosses angebracht werden.

2.7.4 Auf den Bauflächen „MU-1" bis „MU-6" gilt zudem folgendes:

2.7.4.1 Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 25,00 m² zulässig.

2.7.4.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen nur innerhalb des Baufensters errichtet werden und dürfen eine Höhe von 4,00 m, Fahnenmasten von 6,00 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten (diese Werbeflächen sind unter den in 2.7.4.1 geregelten Flächenangaben einzurechnen).

Planzeichen für Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO *(Nummerierung siehe Textliche Festsetzungen)*
- MU — Urbane Gebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO *(Nummerierung siehe Textliche Festsetzungen)*
- Baulinie, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Fläche für Garagen und Carports (außerhalb der Baugrenzen), § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für die Abfallbeseitigung (Abfallsammelstellen), § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Wasserfläche / künstliche Wasserbecken, § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB
- Fläche für die Wasserwirtschaft, Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagswassers von Bau- und Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art der baulichen Nutzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Maß der baulichen Nutzung)

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

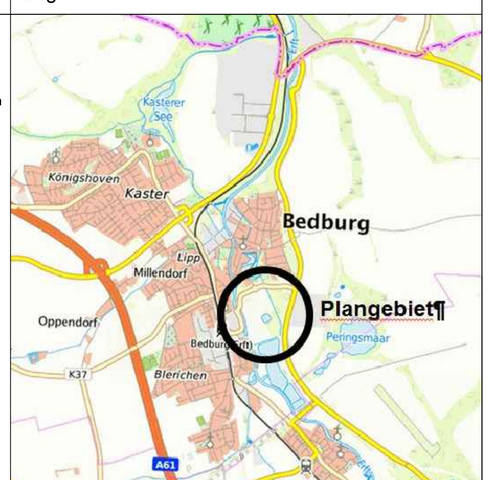
Grundflächenzahl / Anzahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe , Traufhöhe (TH) , Sockelhöhe (SH)

- Grundflächenzahl GRZ 0,4 bis 1,0 — 0,4 - 1,0
- Überschreitungen durch Anlagen nach §§ 12 u. 14 BauNVO bis 1,0 — *
- verbindliche Zahl der Vollgeschosse 2 bis 4 — (II) bis (V)
- minimal-maximale Zahl der Vollgeschosse 1 bis 10 (min.) u. 2 bis 13 (max.) — I-II / X-XIII
- mit zusätzlichem "Staffelgeschoss" (dreiseitige eingerücktes Geschoss, straßenseitig nicht zurückversetzt) — +StG
- mit zusätzlichem Dachgeschoss — +DG
- maximale Gebäudehöhe in m (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen) — 9,50 - 49,50
- maximale Traufhöhe in m (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen) — TH 7,50 - 8,50
- maximale Sockelhöhe in m (Bezugspunkt siehe Textlichen Festsetzungen) — SH 0,50 - 1,50
- Abgrenzung unterschiedliche Lärmpegelbereiche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.9)

nachrichtliche Darstellungen

- Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte, Flurstücksnummern (310)
- vorhandene Gebäude und sonstige Nutzungsabgrenzungen *(z.B. Fahrbahnränder, Wege, Stellplätze, Böschungskanten)*
- vorhandene Gewässer
- Geländevermessung (Höhen, Höhenlinien, Böschungen)
- Straßenplanung (nicht verbindlich)
- 30 m Sicherheitszone zum Wald (gestufter Waldrand mit Aufwuchsbeschränkung)
- 40 m Zone entlang der Kreisstraße K 37

Lageübersicht



Hinweise

1. **Hinweise zu Meldepflicht von archäologische Funden**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist rechtzeitig über den Beginn der Erd- und Bauarbeiten zu informieren, um diese fachlich/ archäologisch begleiten zu können.
2. **Hinweise zum Bodenschutz**
Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und