Bebauungsplan Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven
"Am Gillbach"

KREISSTADT BERGHEIM

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Höhen in m ü NHN
- Kanaldeckel = Höhe ü. NHN
- Böschung
- Gebäude

Hinweisende Darstellung Anfahrtsansicht

PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster (ALK)
Stand der Planunterlage: 1/2017
Koordinatensystem: ETRS89/UTM32
Höhenstatus: NHN

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

HINWEIS

Der Erschließungsplan Nr. 2.05 vom 13.03.2023

"Straßenbau Lageplan Deckenhöhen"

des Ing. Büros Lank, Köln

ist Anlage zu diesem Bebauungsplan Nr. 270/ Rheidt-Hüchelhoven "Am Gillbach"

0 10 50 100 M

N

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

1, 2 — Gliederung der WA

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

Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- FH — Firsthöhe
- TH — Traufhöhe
- GH — Gebäudehöhe bei Flachdach
- .... m — max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.2)
- BZP OK KD =76,57 — Bezugspunkt des örtlichen Höhensystems Oberkante Kanaldeckel = 76,57 m ü. NHN (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Zweckbestimmung: Parkplätze öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

- Wasser: Regenrückhaltebecken
- Elektrizität: Trafo (Bestand)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Absatz 6 BauGB)

- ö — Grünfläche, öffentlich
- Zweckbestimmung: Parkanlage/Freifläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Zweckbestimmung: Gehölzbestände

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, b und Absatz 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A1 A2 E2 — Gliederung der Flächen nach Maßnahmen (s. Textliche Festsetzung Nr. 13 ff.)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Kennzeichnung
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Absatz 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- GFL1 — Begünstigte: Versorgungsträger (Stadtwerke Bergheim)
- GFL2 — Begünstigte: Versorgungsträger (Westnetz)
- Ga, Stp — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellung - keine Festsetzung

- Con — Aufstellfläche Sammelcontainer innerhalb öffentl. Verkehrsfläche
- 73,90 — Rand- und Achshöhen geplant (vgl. Erschließungsplan Nr. 2.05 "Straßenbau Lageplan Deckenhöhen", Ingenieurbüro Lank, Köln, vom 13.03.2023, der Anlage zu diesem Bebauungsplan Nr. 270 ist)
  HINWEIS: Die dargestellten Höhen aus dem Planentwurf können um bis zu +/- 10 cm von den tatsächlichen Ausbauhöhen abweichen (Maßtoleranz)

Anfahrsicht zur L 219 - Sichtfelder

Nachrichtliche Darstellung
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche, Gillbach
- Grenze LSG 2.2-4 "Gillbach" (Stand: Januar 2023)

Textliche Festsetzungen

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

1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt, dass folgende Nutzungen, des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 16 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt, Bezugshöhe
Als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der bestehenden und geplanten Verkehrsfläche, und zwar in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks, an der die Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, festgesetzt. Bei aneinandergrenzenden Hauseinheiten (z.B. Doppelhäuser) und Mehrfamilienhäusern darf für die jeweiligen Gebäude/Hauseinheiten eine gemeinsame Bezugshöhe gewählt werden.
Grundlage für die Bezugshöhe ist die Straßenbauplanung von „Ulrich Lank Ingenieurbüro" Köln vom 13. März 2023. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter, in der vorgenannten Planung angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.
Innerhalb des Plangebietes wird ein örtliches Höhensystem festgesetzt. BZP (Bezugspunkt) = OK KD (Oberkante Kanaldeckel) = 76,57 ü. NHN ∧ 0,00 des örtlichen Höhensystems. Der BZP befindet sich in der Bergergasse gegenüber Flurstück Nr. 197.

Hinweis: Bei der Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird empfohlen, vor Beginn der Hochbauplanung (insbesondere bei der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, Kellerlichtschächte) die Straßenausbauplanung, mit den vorgesehenen Straßenhöhen zu berücksichtigen. Die Straßenausbauplanung mit den vorgesehenen Straßenhöhen, die als Anlage Teil des Bebauungsplans ist, kann bei der Kreisstadt Bergheim, Bethlehemer Straße 9-11, 50126 Bergheim, die vollständige und abschließende Straßenausbauplanung bei den Stadtwerken Bergheim, Am Sodagraben 5, 50127 Bergheim eingesehen werden.

2.2 Zulässige Höhen baulicher Anlagen
Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die jeweilige Firsthöhe (FH), Traufhöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Firsthöhe (FH): Als Firsthöhe ist die oberste Kante bzw. der oberste Abschluss des Daches definiert.
Traufhöhe (TH): Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
Flachdach (GH): Bei Gebäuden mit einem Flachdach (Dachneigung von 0 – 6°) wird die maximale Höhe des Gebäudes mit dem obersten Abschluss des Daches (Attika) im obersten Geschoss sowie bei anderen Dachformen der oberste Abschluss der Dachhaut am obersten Punkt des Gebäudes als GH bestimmt.

2.3 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die dem Dach untergeordneten Nebenanlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden.
Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben) sind Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zulässig.

2.4 Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) durch die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO

nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,6 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß Planeinschrieb im WA 2 Gebäude ausschließlich in offener Bauweise, im WA 1 ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist die Überschreitung der straßenabgewandten, hinteren Baugrenze durch mit dem Wohngebäude verbundenen baulichen Anlagen und Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sichtschutzwände um bis zu max. 2,0 m zulässig.
Von dieser Festsetzung abweichend ist die Überschreitung der hinteren Baugrenze im WA 1 parallel zu den Grundstücken Rudolf-Harbig-Straße Nr. 18 bis 10 (Flurstück Nr. 211 bis 214 und 305) um bis zu max. 1,0 m zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Überschreitung der vorderen, der Straße zugewandten Baugrenze ausnahmsweise zulässig für

- Überdachte Hauseingänge bis 1,0 m Tiefe
- Untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Vorsprünge, Erker)

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelhaus (E) bzw. pro Doppelhaus (D) die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. zwei Wohnungen begrenzt.

6 Mindestgröße der Baugrundstücke
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 eine Mindestgröße von 400 qm je Baugrundstück festgesetzt. Bei Doppelhausbebauung beträgt das Mindestmaß 500 qm für das Doppelhausgrundstück insgesamt vor Teilung, bzw. 250 qm je Grundstücksanteil für die Doppelhaushälfte, falls eine Grundstücksteilung nicht erfolgt.

7 Garagen, Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „Ga/Stp" festgesetzten Bereichen zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 2) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Der seitliche Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 1,0 m betragen.
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte" sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8 Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Die im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte" sind nicht zulässig.

9 Gemeinbedarfsfläche
Zum Zwecke der Allgemeinheit wird folgende Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt:
Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte"
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird entsprechend Plandarstellung eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" festgesetzt. Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Anlagen.

10 Mit Geh-, Fahr- undLeitungsrechten zu belastende Flächen
GFL1 – Versorgungsträger
Zugunsten der Versorgungsträger (hier Stadtwerke Bergheim) wird im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) gemäß Planeinschrieb festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsträger umfasst, unterirdische Versorgungsanlagen (Abwasser, Niederschlagswasser) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die Leitungstrasse muss jederzeit frei zugänglich sein. Die Bereiche sind von jeglichen, oberirdischen baulichen Anlagen die nicht der Abwasserbeseitigung dienen, sowie von Anpflanzungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Wege- und Verkehrsflächen sowie Anpflanzungen mit Stauden, Rasen- und/oder Bodendeckern. Ausnahmsweise sind Baum- und Gehölzpflanzungen sowie bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche dienen, in Abstimmung mit den Versorgungsträger zulässig.

GFL2 – Versorgungsträger
Zugunsten der Versorgungsträger (hier Westnetz) wird im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Geh- Fahr und Leitungsrecht (GFL2) gemäß Planeinschrieb festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsträger umfasst, unterirdische Versorgungsanlagen (Stromversorgung) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die Leitungstrasse muss jederzeit frei zugänglich sein.
Die Bereiche sind von jeglichen, oberirdischen baulichen Anlagen (davon ausgenommen sind Wege- und Verkehrsflächen) die nicht der Stromversorgung dienen, sowie von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

11 Öffentliche Parkplätze
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind die öffentlichen Parkplätze gemäß Planeinschrieb herzustellen.

12 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken
Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserentsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" ist ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage für die im Baugebiet anfallenden Oberflächenwasser herzustellen.
Die Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren nach dem RdErl. des MUNLV – IV – 9031 001 2104 vom 26.05.2004 sind zu beachten.

13 Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Hinweis: Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach" ermöglicht wird, wird durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan selbst (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach" ausgeglichen. Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven bestimmt.

13.1 Erhalt Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen (E1)
Im Nordwesten des Plangebiets ist auf der gemäß Plandarstellung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestände" die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte durchgewachsene Buchenhecke (lebensraumtypischer Gehölzbestand) dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist durch zwei Pflegeschnitte im Jahr in der Höhe (2,5 bis 3,0 m) und Breite zu begrenzen.
Hinweis: An der Nordgrenze verläuft die Trasse eines städtischen Mischwasserkanals. Auf die Maßgaben und Forderungen der Versorgungsträger innerhalb der festgesetzten Leitungsrechte wird hingewiesen (vgl. Festsetzung Pkt. 8).

13.2 Erhalt Ufergehölz mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen (E2)
Innerhalb der gemäß Plandarstellung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird für die mit „E2" bezeichnete Teilfläche festgesetzt, dass der uferbegleitende Gehölzbestand am Gillbach dauerhaft zu erhalten ist.

13.3 Erhalt Bach, bedingt naturfern (E3)
Das im Plan mit „E3" bezeichnete Oberflächengewässer „Gillbach" ist dauerhaft zu erhalten.

13.4 Pflanzung gebietsheimischer Sträucher (A1)
Innerhalb der gemäß Plandarstellung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird für die mit „A1" bezeichnete Teilfläche die Herstellung einer gestuften Strauchpflanzung mit fruchttragenden, gebietsheimischen Gehölzen festgesetzt. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,0 m Abstand nicht unterschreiten.

Hinweis: Die Pflanzung ist Teil des Artenschutzkonzeptes für die Haselmaus. Auf die Artenschutzmaßnahmen sowie Artenschutzprüfung II zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

Hinweis: Innerhalb der Pflanzfläche „A1" ist die Herstellung von unterirdischen Schmutz- und Regenwasserkanälen geplant. Auf die Maßgaben und Forderungen der Versorgungsträger innerhalb der festgesetzten Leitungsrechte wird hingewiesen (vgl. Festsetzung Pkt. 8).

13.5 Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (A2)
Innerhalb der gemäß Plandarstellung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird für die mit „A2" bezeichnete Teilfläche die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese festgesetzt. Hierzu ist Regiosaatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% aus der Herkunftsregion 2 „Nordostdeutsches Tiefland (NO)" zu verwenden.

Pflegemaßnahmen: Die Fläche ist bis zu zwei Mal im Jahr zu mähen. Der Einsatz von Gülle, chemische-synthetischem Stickstoffdünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

13.6 Pflanzung von Einzelbäumen (A3)
Innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt 20 klimaresiliente, lebensraumtypische Laubbäume aus nachfolgender Vorschlagsliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl ist bindend, die Baumstandorte können den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden. Im Plangebiet können mehr als eine Art aus der Liste verwendet werden, es ist aber nur eine Art pro Straßenzug zulässig.

Pflanzenauswahlliste

Feld-Ahorn „Elsrik"	(Acer campestre „Elsrijk")
Purpurerle	(Alnus x spaethii)
Winterlinde	(Tilia cordata „Rancho")

Mindestpflanzqualität: Hst, Alleebaumqualität, Kronenansatz 2,20 m, 4xv, mit Ballen, STU 18-20 oder 20-25 cm. schützen.

Um eine gesunde Entwicklung der Straßenbäume zu gewährleisten, ist folgendes zu beachten: Baumverankerungen mit Holzpfählen (Dreibock), Pflanzloch <1,5-facher Ballendurchmesser, Pflanzgrube mit Substrat mit mind. 12 m³, offene Baumscheibe mind. 6 qm vor Überfahrung zu schützen.

Hinweis: Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen.

13.7 Begrünung von Flachdächern, Garagen, überdachten Stellplätzen und Tiefgaragen
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle Flachdächer (0-6 Grad) extensiv zu begrünen. Intensivbegrünungen und einfache Intensivbegrünungen sind alternativ auch zulässig. Diese Regelung gilt für Gebäude/Wohnhäuser, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Garten- und Gerätehäuschen etc. ab 6 m² Fläche.

Tiefgaragen sind zu übererden und vollflächig zu begrünen. Von der Übererdung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Oberfläche zu Gunsten von Terrassen anderweitig gestaltet wird.

14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen unzulässig ist.

II Kennzeichnungen
Eine Teilfläche des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. In diesem Teilbereich befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck sind und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung sind zu beachten.

III Nachrichtliche Übernahme
1 Landschaftsschutzgebiet
Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 „Rommerskirchener Lößplatte". Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes LSG2.2-4 „Gillbachtal" wird nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach" dargestellt.

2 Fließgewässer „Gillbach"
Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft der Gillbach, der nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt wird.
Hinweise:
Entlang des Gillbachs wird der Erhalt und Schutz des Ufergehölzes in einer Breite von ca. 4 bis 10 m gemäß Festsetzung Nr. 12.1 festgesetzt (Uferschutzstreifen).
Das Plangebiet ist vom Überschwemmungsbereich (HQ 100, HQ extrem) des Gillbachs nicht betroffen.

IV Hinweise
1 Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, geologischer Untergrundklasse T, daher sind die Anforderungen der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu beachten.
Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2 Baugrund
Im Rahmen der Bauleitplanung „Am Gillbach" wurden Orientierende Untersuchungen zur Tragfähigkeit und Durchführung von Sickerversuchen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der vorherrschenden Baugrundverhältnisse eine bauteilbezogene Überprüfung der Tragfähigkeit und des Baugrundes durchzuführen ist. Auf die Ergebnisse der vorliegenden Orientierenden Untersuchungen zur Tragfähigkeit und Durchführung von Sickerversuchen im Bereich des Bebauungsplans „Am Gillbach" von Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim vom 04.04.2017 sowie auf die Kennzeichnung von humosen Böden im Bebauungsplan wird hingewiesen.

3 Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Nach Beendigung des Braunkohlebergbaus steigt die Grundwasseroberfläche an und es können sich langfristig im Bereich des Bebauungsplangebietes witterungsbedingt wieder flurnahe Grundwasserstände einstellen.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Kellergeschosse bis zu Tiefen von 3,0 m unter GOK sind gegen aufstauendes Sickerwasser abzudichten. Bei nicht unterkellerten Gebäuden reicht eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte aus. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" wird hingewiesen.

4 Kampfmittel
Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Daher ist eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Gleichwohl kann eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.
Weitere Informationen können auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf abgerufen werden.
(https://www.brd.nrw.de/themen/ordnungsicherheit/kampfmittelbeseitigung)

5 Denkmalschutz
Bodendenkmal
Unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das eingetragene Bodendenkmal BM 130, Bergerhof Grabenanlage.
Auf die §§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz NRW wird ausdrücklich hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Kreisstadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Es wird ausdrücklich auf die Bestimmungen von § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 hingewiesen.
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, wie z.B. Vorgärten und Gärten, sind demnach

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

7 Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachhaltiger Auswirkungen
Auf die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zu diesem Bebauungsplan Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven wird hingewiesen. Sie sind im Zuge der Planverwirklichung zu beachten:
Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz
Die notwendigen Rodungen von Gehölzen im Plangebiet sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten (Brutzeit 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres) durchzuführen.
Bezüglich der Fledermäuse, die das Plangebiet zur Nahrungssuche nutzen, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Wirkungen, insbesondere auch auf die Insektenfauna zu beachten:

- Für die nächtliche Beleuchtung der Straßen und der Wohnbauflächen darf nur Licht mit geringem UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe verwendet werden. Die Leuchtfarbe der Leuchtmittel sollte nicht über 3000 Kelvin liegen. Die Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (keine vertikalen Glasflächen) und einen Streulicht-Anteil von < 3% aufweisen.
- Die Leuchten sollten möglichst zeitgesteuert abschaltbar sein. In der aktiven Phase der Fledermäuse (Ende März bis Ende Oktober) wird eine mehrstündige Abschaltung in der Nachtzeit empfohlen. Die Beleuchtung sollte nur während der Hauptnutzung eingeschaltet sein. Während der Winterzeit ist aus artenschutzrechtlicher Sicht eine zeitlich gesteuerte Abschaltung nicht von Belang.

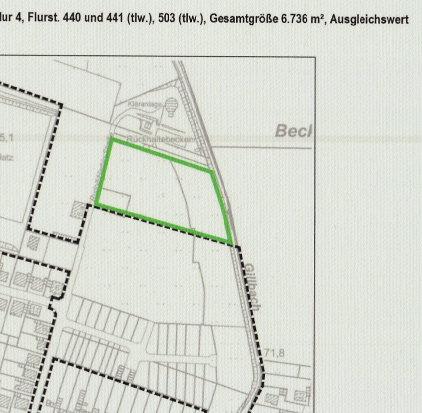
Schutz von Bäumen
Die Bäume und Gehölze im Bereich des Gillbachs und an der Nord-westlichen Plangebietsgrenze sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Beim Schutz der Bäume und bei den Gehölzpflanzungen sind die einschlägigen Richtlinien und Regelwerke zu beachten.

- RAS-LG-4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen"
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe Juli 2014)
- FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen" Teil 1 (2014) und Teil 2 (2010)

Schutz von Boden und Wasser
Bauarbeiten bzw. Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen in der Gillbachaue (LSG) sind nicht erlaubt. Die Gillbachaue ist durch entsprechende Einzäunung zu schützen.
Bei der Einrichtung der Baustelle ist grundsätzlich auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
Erosionen und Bodenvernichtungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Die Befahrung des Bodens mit Bagger und anderen Fahrzeugen während der Bauarbeiten ist grundsätzlich nur bei trockenen Bedingungen durchzuführen, um Schäden der Bodenstruktur zu vermeiden.
Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Dabei sind gefährdende Stoffe ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe und Baureste sind ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.
Boden ohne weitere Verwendung ist sofort vom Baustellenbereich abzufahren. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Boden im Bereich von Baulagerflächen und Fahrgassen mindestens 40 cm tief zu lockern.

8 Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb des Plangebiets
8.1 Externe Ausgleichsflächen
Da die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, besteht die Notwendigkeit eines Ausgleichs von ökologischen Werteinheiten und Artenschutzmaßnahmen anderweitig. Demnach sind gemäß dem aktuellen Planungsstand insgesamt 59.768 Biotopwertpunkte durch zusätzliche Maßnahmen nachzuweisen.
Diese Ausgleichsmaßnahmen werden über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt Bergheim und den Grundstückseigentümer:innen gem. § 1a Abs. 3, S.4, 1. Alt. BauGB sowie über geeignete Maßnahmen auf den von der Kreisstadt Bergheim bereitgestellten Flächen gem. § 1a Abs. 3, S.4, 2. Alt. BauGB gesichert. Diese sind:

Nördlich des Plangebietes
Bergheim, Gmk Hüchelhoven, Flur 4, Flurst. 440 und 441 (tlw.), 503 (tlw.), Gesamtgröße 6.736 m², Ausgleichswert 18.741 Biotopwertpunkte



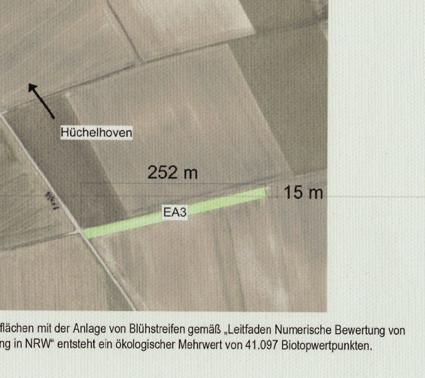
Hier sind die Entwicklung einer Obstwiese sowie Pflanzungen (Gebüsch, Strauchsaum) mit lebensraumtypischen Gehölzen vorgesehen. Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven bestimmt.

Bei den folgenden drei Ackerflächen (Eigentum der Kreisstadt Bergheim) ist die ökologische Aufwertung mittels Anlage von Blühstreifen vorgesehen.

Bergheim, Gmk. Hüchelhoven, Flur 2, Flurst. 133, Gesamtgröße 3.346 m², Ausgleichswert 13.384 Biotopwertpunkte

Bergheim, Gmk. Hüchelhoven, Flur 9, Flurst. 19/1, Gesamtgröße 3.239 m², Ausgleichswert 12.956 Biotopwertpunkte

Bergheim, Gmk. Hüchelhoven, Flur 22, Flurst. 2 (tlw.) Gesamtgröße 56.625 m², davon 3.689 m², Ausgleichswert 14.757 Biotopwertpunkte



Durch die Aufwertung der Ackerflächen mit der Anlage von Blühstreifen gemäß „Leitfaden Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" entsteht ein ökologischer Mehrwert von 41.097 Biotopwertpunkten.

8.2 Artenschutz
Der Artenschutzrechtliche bedeutsame Eingriff, der mit Realisierung des Bebauungsplans Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach" ermöglicht wird, wird durch die Maßnahme E1 (Erhalt Hecke) innerhalb des Plangebietes und durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbar angrenzenden Umfeld des Bebauungsplangebiets Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven ausgeglichen. Die Maßnahmen sind folgende:
Maßnahmen für den Haussperling

- Erhalt und Anlage von Heckenstrukturen im Plangebiet und in der näheren Umgebung
- Aufwertung von Nahrungslebensräumen im Plangebiet durch artenreiche Mähwiese (A2) sowie im direkten Umfeld (Streuobstwiese)
- Anlagen von weiteren Nistmöglichkeiten im Plangebiet durch die Anlage von mind. 20 Nistkästen

Maßnahmen für die Haselmaus

- Maßnahmen vor der baulichen Umsetzung, indem im Bereich des vermuteten Haselmausvorkommens (östlicher Teil der Gartenbrache, heutiges Flurstück Nr. 498 und 499) die Baumaßnahmen erst dann ausgeführt werden, wenn die (im LBP beschriebenen) Ausgleichsmaßnahmen der Gehölzpflanzung und Anlagen von Nisthilfen durchgeführt wurden.
- Funktionaler Ausgleich der Haselmauslebensräume durch Bepflanzung der Ausgleichsflächen (A1 innerhalb Plangebiet und im direkten Umfeld zum Plangebiet) sowie Installation von mind. 20 Nistkästen unter fachlicher Anleitung.

Umweltbaubegleitung und Risikomanagement
Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für eine genehmigungskonforme Umsetzung durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen. Ein maßnahmen- und populationsbezogenes Risikomanagement (Monitoring) ist bei ordnungsgemäßer Umsetzung nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie zum Ausgleich berücksichtigen die Ausführungen der Artenschutzprüfung Stufe II zur Aufstellung des BP Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach" und sind im Zuge der Planverwirklichung zu beachten. Die Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt Bergheim und den Grundstückseigentümer:innen gesichert.
Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben. Das Ergebnis ist der Unteren Landschaftsbehörde schriftlich mitzuteilen.

8 Niederschlagswasserbeseitigung
Für Anlagen die zur Regenwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden (hier: Regenrückhaltebecken), sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.
Werden für Dacheindeckungen beschichtete Metallabdeckungen verwendet, ist die Beständigkeit / Unversehrtheit im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis in jedem Fall und dann regelmäßig nachzuweisen.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Festsetzung Nr. 8 zu Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Versickerungsanlagen auf den jeweiligen privaten Grundstücken (WA1, WA2) sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ausdrücklich nicht zulässig sind.

9 Höhe baulicher Anlagen
Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Gelände überschreiten, sind in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten.

10 Versorgungsanlagen
Für die innere Erschließung des Baugebietes sind Versorgungsleitungen zu verlegen und neu herzustellen. Eine Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern erfolgt frühzeitig im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. vor Baubeginn.
Auf die DVGW Richtlinie GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wird hingewiesen. Darüber hinaus sind notwendig werdende Schutzmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

11 Landesbetrieb Straßenbau NRW
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen der L 213/B 477 bestehen.

12 Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach" gilt eine Gestaltungssatzung gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW.

13 Hinweis auf Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen
Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften, Gesetze, Verordnungen und Erlasse können im Rathaus der Kreisstadt Bergheim, Bethlehemer Straße 9 – 11, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

VI Empfehlungen
1 Empfehlungen zum naturverträglichen Umgang mit Niederschlagswasser
Im Sinne einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden Maßnahmen zur Niederschlagswassernutzung (z.B. als Brauchwassernutzung, Zisternen zur Gartenbewässerung) und zur Niederschlagswasserreduktion (z.B. Begrünung von Flachdächern) empfohlen.

2 Nutzung regenerativer Energien
Auf die mögliche Nutzung regenerativer Energien (z. B. durch Sonnenkollektoren) wird hingewiesen.

3 Fassadenbegrünungen
Um zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Entstehung von Kleinbiotopen beizutragen, wird die Begrünung von Fassaden empfohlen.

4 Oberflächenbefestigung
Befestigte, nicht überdachte Grundstücksflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Wege und Nebenanlagen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr 270/Rheidt-Hüchelhoven "Am Gillbach" wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 22.03.2021 zur Aufstellung beschlossen.

Bergheim, den 12.07.2023

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Bergheim, den 12.07.2023

Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 270/ Rheidt-Hüchelhoven "Am Gillbach"hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.04.2021 bis 12.05.2021 ausgelegen. Äußerungen waren bis einschließlich 12.05.2021 möglich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12.04.2021 von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Bergheim, den 12.07.2023

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 270/ Rheidt-Hüchelhoven "Am Gillbach" wurde gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Städt. Betriebe 30.03.2023 in der Zeit vom 17.04.2023 bis 24.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.04.2023 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Bergheim, den 12.07.2023

Bürgermeister

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 13 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .... bis ....

Bergheim, den ....

Bürgermeister

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .... bis ....

Bergheim, den ....

Bürgermeister

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschlussfassung des Rates der Kreisstadt Bergheim vom ....

Bergheim, den ....

Bürgermeister

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am 19.06.2023 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 12.07.2023

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 27.06.2023 rechtsverbindlich geworden.

Bergheim, den 12.07.2023

Bürgermeister

Entwurfsverfasser

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49, 50667 Köln
Fon 02 21. 9 40 72 - 0
Fax 02 21. 9 40 72 - 18
info@stadtplanung-dr-jansen.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6).

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Ar. 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.

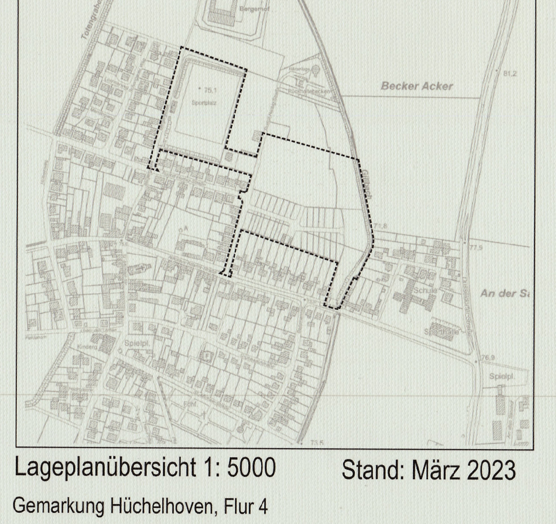
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW.S. 139), in Kraft getreten am 19. Februar 2022; die Änderung des Absatzes 4 durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139) in Kraft getreten am 19. Februar 2022.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8.07.2016 (GV. NRW.S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan
Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven
"Am Gillbach"



Lageplanübersicht 1: 5000 — Stand: März 2023

Gemarkung Hüchelhoven, Flur 4

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH