



Anforderungen an die Gestaltung

FD	Flachdach	SD	Satteldach
PD	Putzdach	↔	Firstrichtung

Bergheim, den den 10. 10. 1900	Bergheim, den den 10. 10. 1900
_____ Unterschwärmer	_____ Unterschwärmer

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- | Bezugspunkt | Bezugshöhe |
|-------------|------------|
|-------------|------------|

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

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

- Die Gartellenflächen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind gärtnerisch zu gestalten. Insgesamt sind mindestens 7 Bäume der Artliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei allen Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Kindertagesstätte.
- In der Fläche für Wald sind gehölzfreie Bereiche ergänzend mit lebensraumtypischen Gehölzen der Artliste 2 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m in Form zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art zu bilden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Straßenvorausbaus.

- Artenliste 2:**
- Pflanzenqualität: Strauch / Heister Zst verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm
- | | |
|----------------|---------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Hartnigel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Silberweide | <i>Salix alba</i> |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |

1. Hinweise zum Artenschutz

An Neubauten sind Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster, Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten).

Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche (gelb umrandet) südöstlich des Plangebiets (weiß umrandet)
Quelle: © Geobasis NRW 2023, <http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>, eigene Bearbeitung

- Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Es ist zu beachten, dass auch hierdurch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

12. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine separate Gestaltungssatzung: „Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) – Gestaltungssatzung – für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301/Oberaßem „Am Tonnenberg““.

Hinweis auf die 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 Berghem, Bethlehemer Straße 9 – 11, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Kattungsgränd © Lenn Wijk 2003. Downloaded from www.gisdata.se/distrib/2-0/

M 1: 10,000 in Original

Kreisstadt Bergheim
Bebauungsplan Nr. 301 / Oberaußem
„Am Tonnenberg“