

# **Kreisstadt Bergheim**

## **Bebauungsplan Nr. 2/Paffendorf**

### **1. Änderung**

#### **Textliche Festsetzungen**

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

*\*Ergänzungen der Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise nach der öffentlichen Auslegung sind durch Kursivschrift kenntlich gemacht*



---

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
II	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 86 ABS. 4 BAUO NRW) - GESTALTUNG	4
III	KENNZEICHNUNGEN	5
IV	HINWEISE	6

## **I Textliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das WA (WA1, WA1.1, WA2) festgesetzt, dass folgende Nutzungen, des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

#### **1.2 MD – Dorfgebiete**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Dorfgebiet (MD1, MD2) festgesetzt, dass folgende Nutzungen des § 5 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:

Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Nr. 9 Tankstellen

Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen**

#### **2.1 Bezugspunkt**

Als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der bestehenden Verkehrsfläche, und zwar in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes, an der die Haupteinschließung des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, festgesetzt.

#### **2.2 Zulässige Höhen baulicher Anlagen**

Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die jeweilige Firsthöhe 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.

### 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, Lüftungsröhre, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden.

### 2.4 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 Garagen und Carports

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

## 4 Nebenanlagen

Die im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5 Immissionsschutz

### Bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärm

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen (Lärmpegelbereiche II bis V) sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R<sub>w,res</sub>) gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten.

Der Nachweis des Schallschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen o.ä.)

sind anhand der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987 nachzuweisen.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Tabelle 8 der DIN 4109  
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
	erforderliches. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

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

An Schlafräumen, die innerhalb von Lärmpegelbereichen III und höher liegen, ist der Einbau von Fenstern mit integrierten schalldämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946-6, Raumlüftungstechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen ; Anforderungen, Ausführung, Abnahme (VDI-Lüftungsregeln), Ausgabe Oktober 1998, anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

## **6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zugunsten der Versorgungsträger werden im Plangebiet Leitungsrechte (L) gemäß Planeinschrieb festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsträger umfasst, unterirdische Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

## **7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Regelanlage“ sind Gebäude / bauliche Anlagen die der Versorgung mit Elektrizität (Regelanlage) dienen, zulässig.

## **8 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 2/Pa, 1 Änderung, werden gemäß § 9 Abs. 1a, S. 2 BauGB folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

Gemarkung Bergheim, Flur 26, Flurstück 260: Anlage von Wald/Auenwald auf einer Ackerfläche.

Fläche: 4.389 qm

Punktwert: 21.945 Wertpunkte, davon hier angesetzt  
18.338 Wertpunkte

## **II Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW) - Gestaltung**

### **1 Dachneigungen**

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind verbindlich.

#### Ausnahme:

Für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

Bei eingeschossigen, rückwärtigen Anbauten kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, sie darf jedoch die max. zulässige Dachneigung im jeweiligen Baugebiet nicht überschreiten.

Anbau: alle fest an das Hauptgebäude angebauten Gebäude

Rückwärtig: Straßenabgewandte Seite (Rückseite) des Hauptgebäudes.

Bei eingeschossigen, rückwärtigen Anbauten mit Flachdach (Dachneigung  $0^\circ - 6^\circ$ ) darf die Oberkante der baulichen Anlagen max. 5,00 m über Höhenbezugspunkt gemäß Ziffer I.2.1 dieser Festsetzungen betragen. Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage. Ausnahmen von dieser Höhenbegrenzung sind gemäß Ziffer I.2.3 dieser Festsetzung zulässig.

## **2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig.

## **3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 0,25 qm an der Stätte der Leistung zulässig.

## **4 Vorgarteneinfriedung**

Einfriedungen von Vorgärten sind nur bis zu 1,0 m über der Verkehrsfläche zulässig. Als Vorgarten ist der Bereich zwischen der festgesetzten Baugrenze und der zugehörigen Verkehrsfläche definiert. Ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke, wo der Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche auf der Seite des Grundstücks definiert ist, an der die HAUPTerschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.

## **III 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 der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

## **IV Hinweise**

### **1 Baugrund**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, daher sind die Anforderungen der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten.

### **2 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Daher wird auf folgendes hingewiesen:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ wird hingewiesen.

### **3 Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt mit, dass nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

#### 4 Bodendenkmal

Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird ausdrücklich hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Kreisstadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 5 Versorgungsanlagen

##### Stromkabel / Rohrleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich (im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts) Versorgungsleitungen (Strom, Rohrleitungen) der RWE Power AG, die dinglich gesichert sind. Der erforderliche Schutzstreifen für Strom (3,0 m) und der Rohrleitungen (6,0 m) ist einzuhalten. Die Rohrtrasse muss jederzeit frei zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht gestattet.

##### Grundwassermessstelle

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich gemäß Planeinschrieb die Grundwassermessstelle 82146 (R-Wert 25 42335,2/H-Wert 56 48021,1). Der Versorgungsträger ist befugt, die Grundwassermessstelle zu unterhalten.

Nutzungen, welche die Unterhaltung der Grundwassermessstelle beeinträchtigen können, sind unzulässig.

#### 6 Versickerungsanlagen *\*und Empfehlungen zum naturverträglichen Umgang mit Niederschlagswasser*

Es wird empfohlen, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, die unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern.

Für Anlagen die zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden, sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.

*\*Im Sinne einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden Maßnahmen zur Niederschlagswassernutzung (z. B. als Brauchwassernutzung) und zur Niederschlagswasserreduktion (z.B. wasserdurchlässige Flächenbefestigungen als Rasengittersteine, Begrünung von Flachdächern) empfohlen.*

*(\*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

## **7 Artenschutz**

Das Baufeld darf nur in den Monaten September bis einschließlich Februar geräumt werden. Dabei dürfen Bäume die unter die Baumschutzsatzung fallen, nur in den Monaten September und Oktober geräumt werden. Wenn die Baufeldräumung zu anderen Zeiten erfolgen soll, sind die Gehölze im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung zuvor auf Höhlen zu untersuchen und die Fällung ist zu begleiten.

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 Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachhaltiger Auswirkungen**

### Boden

Bei Ausbau, Lagerung und Einbau von Boden ist ein schonender Umgang nach DIN 19731 zu beachten.

### Gehölze und Bäume

Zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen ist bei jeglichen Bodenarbeiten im gesamten Plangebiet die DIN 18920:2014-07 zu beachten und einzuhalten. Diese Norm gilt für die Planung und Durchführung von Arbeiten jeder Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instand gehalten oder beseitigt wird. Sie dient dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzenbeständen (Vegetationsflächen).

Auf die Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachhaltiger Auswirkung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

## **9 Baumschutzsatzung**

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bergheim geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen mit der Kreisstadt Bergheim abzustimmen.

## **10 Hinweis auf Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI und DIN-Vorschriften) werden gemeinsam mit der Planurkunde im Rathaus der Kreisstadt Bergheim, Bethlehemer Straße 9 – 11, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

### **\*11 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.*

*(\*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

### **\*12 Hinweise zu Flugbetrieb und Bahnanlagen**

#### Flugplatz Nörvenich

*Auf Grund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Nörvenich ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.*

#### Bahnanlagen

*Auf mögliche Immissionen durch den Bahnbetrieb wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen wird hingewiesen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus dem Betrieb der Eisenbahn sind ausgeschlossen.*

*(\*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

### **\*V Nachrichtliche Übernahme**

*Die Trasse der Gasfernleitung L018/014/015 der Thyssengas GmbH mit ihrem Schutzstreifen, Breite 4,0 m, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf das Merkblatt der Thyssengas GmbH für die Aufstellung von Bebauungsplänen und auf die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH wird hingewiesen. Diese sind bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.*



*Bei geplanten Baumaßnahmen im Näherungs- bzw. im Schutzstreifenbereich der Gasfernleitung sind frühzeitig alle Baumaßnahmen unter Vorlage der entsprechenden Detailpläne sowie der Zeitablauf der Baumaßnahme mit dem Versorgungsträger abzustimmen.*

*(\*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*