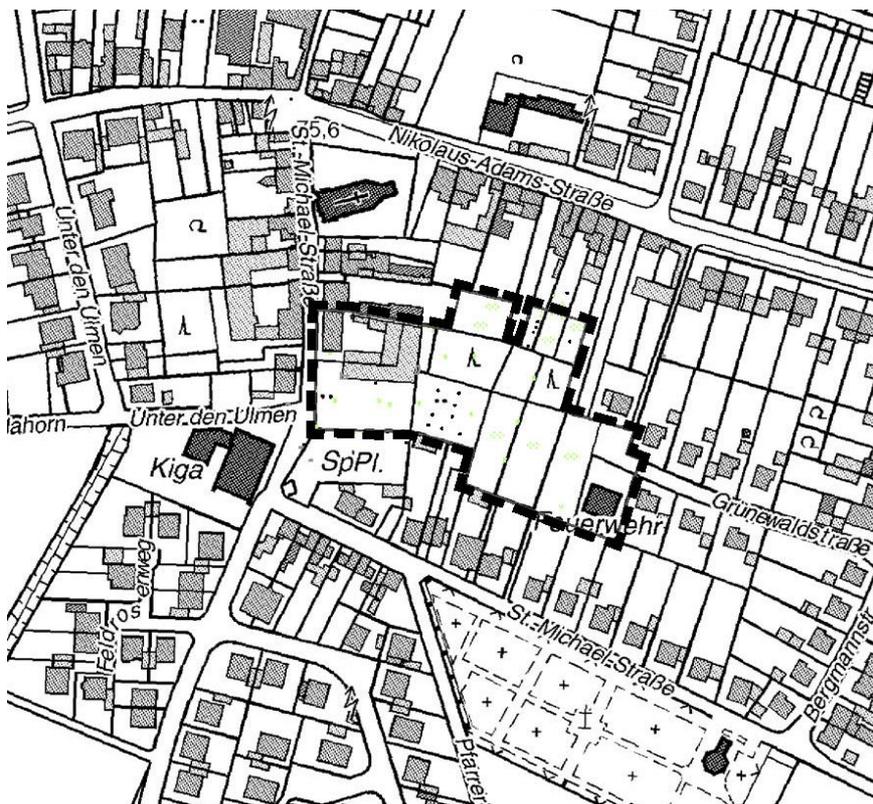


Kreisstadt Bergheim Bebauungsplan Nr. 281/HÜ in Rheidt-Hüchelhoven

„Grünwaldstraße“



Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**Ergänzungen /Änderungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise nach der öffentlichen Auslegung sind durch Streichungen und Kursivschrift kenntlich gemacht*



I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
II	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	3
III	HINWEISE	4
IV	EMPFEHLUNGEN	8

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 (WA 1, WA 2, WA 3 *~~und WA 4~~) festgesetzt, dass folgende Nutzungen, des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen

2.1 Bezugspunkt

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

Grundlage für die Bezugshöhe ist die Verkehrsplanung von „Ulrich Lank Ingenieurbüro“ Köln vom 20.03.2017. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter, in der vorgenannten Planung angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

2.2 Zulässige Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die jeweilige First- und Traufhöhe 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. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben) sind Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zulässig.

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.

2.4 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, *~~WA-4~~) 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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2* *und* WA 3 ~~und WA-4~~ sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb in offener Bauweise zulässig.

4 Garagen und Carports

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3 *, ~~WA-4~~) 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.

5 Öffentliche und private Parkplätze

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind die öffentlichen und privaten Parkplätze gemäß Planeinschrieb herzustellen.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaus die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. zwei Wohnungen begrenzt.

7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2* *und* WA 3 ~~und WA-4~~ eine Mindestgröße von 400 qm je Baugrundstück festgesetzt. Bei Doppelhausbebauung beträgt das Mindestmaß 500 qm für das Doppelhausgrundstück insge-

samt vor Teilung, bzw. 250 qm je Grundstücksanteil für die Doppelhaushälfte, falls eine Grundstücksteilung nicht erfolgt.

8 Pflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße sind gemäß Planeinschrieb standortgerechte Laubbäume (Hochstämme) mit Sorten aus der Gehölzliste A zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen. Die Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Die Baumstandorte können, sofern das technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen, um bis zu 2,0 m vom festgesetzten Standort verschoben werden.

Gehölzliste A

Bäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen, z.B.

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgenahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität (mind.): 4 xv., 18 - 20

9 Immissionsschutz

An der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten östlichen Fassade des möglichen Baukörpers im WA *3 sind ~~4~~ sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, nicht zulässig.

II Nachrichtliche Übernahme

Regelungen für den Denkmalschutz

Die Hofstelle an der St.-Michael-Straße Nr. 9 ist unter der laufenden Nr. 191 in die Liste der Baudenkmäler in Rheidt-Hüchelhoven der Kreisstadt

Bergheim eingetragen. Gemäß §9 Abs. 6 BauGB wird das Denkmal nach Denkmalschutzgesetz DSchG NRW nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

III Hinweise

1 Baugrund

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 und ist der Untergrundklasse S zuzuordnen. Daher sind die Anforderungen der DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01) zu beachten.

Zu dem Plangebiet erfolgte eine baugrundtechnische Untersuchung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Im Plangebiet liegen Böden der Bodenklassen 3 – 5 (DIN 18300:2012-09) vor. Es wird darauf hingewiesen, dass diese feinkörnige Böden (Schluff) sehr wasser- und bewegungsempfindlich sind, d.h. dass sie bei Wasseranreicherung durch Niederschläge und dynamischer Beanspruchung (Befahren, Begehen) umgehend aufweichen und sich dann plastisch verhalten. Sie entsprechen so der Bodenklasse 2: Fließende Bodenarten. Auf die Hinweise und Empfehlungen, Vorschriften und Richtlinien der Baugrundtechnischen Stellungnahme für den Straßen- und Kanalbau wird hingewiesen.

Für die Wohnbaugebiete wird darauf hingewiesen, dass ggf. besondere Gründungs- sowie Schutzmaßnahmen und projektbezogene, vorbereitende Untersuchungen erforderlich sind. Die Standfestigkeit der Gebäude ist gutachtlich nachzuweisen.

Auf 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 NRW wird hingewiesen.

2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Daher wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich sind.

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 aufgrund der Luftbilddauswertung und anderer historischer

Unterlagen eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel nicht erforderlich ist. Gleichwohl kann eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt 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.

Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4 Denkmalschutz

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.

Baudenkmal

Im Plangebiet befindet sich die als Baudenkmal geschützte Hofanlage an der St.-Michael-Straße. Auf die § 8 „Nutzung von Baudenkmalern und ortsfesten Bodendenkmälern“ und § 9 „Erlaubnispflichtige Maßnahmen“ des Denkmalschutzgesetz NRW wird ausdrücklich hingewiesen und wie folgt zitiert:

§ 8 Nutzung von Baudenkmalern und ortsfesten Bodendenkmälern

1) Baudenkmal und ortsfeste Bodendenkmal sind so zu nutzen, dass die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist.

(2) Wird ein Baudenkmal oder ortsfestes Bodendenkmal nicht oder auf eine die erhaltenswerte Substanz gefährdende Weise genutzt und ist dadurch eine Schädigung zu befürchten, so kann die Untere Denkmalbehörde Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte verpflichten, das Baudenkmal oder das ortsfeste Bodendenkmal in bestimmter, ihnen zumutbarer Weise zu nutzen. Den Verpflichteten ist auf Antrag zu gestatten, das Baudenkmal in einer angebotenen anderen Weise zu nutzen, wenn seine Erhaltung dadurch hinreichend gewährleistet und die Nutzung mit dem öffentlichen Recht vereinbar ist.

§ 9 Erlaubnispflichtige Maßnahmen

(1) Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer

- a) Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, oder
- c) bewegliche Denkmäler beseitigen oder verändern will.

(2) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn

- a) Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen
- oder
- b) ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

(3) Erfordert eine erlaubnispflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so haben die dafür zuständigen Behörden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege entsprechend diesem Gesetz in angemessener Weise zu berücksichtigen. Im Falle einer bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung oder Zustimmung kann die Erlaubnis nach Absatz 1 auch gesondert beantragt werden.

5 Artenschutz

Um eine mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln während der Bauphase zu vermeiden, darf die Baufeldräumung ~~nur in den Monaten September bis einschließlich Februar~~ erfolgen **nur außerhalb der Brutperiode erfolgen wie folgt:*

Gebäuderückbau: im Zeitraum zwischen August bis Ende Februar möglich

Gehölzrodungen: im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar möglich

Somit ist sichergestellt, dass die Baufeldräumung außerhalb der Aufzuchs- und Winterruhezeiten der Fledermäuse erfolgt. 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.

6 Baumschutzsatzung

Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bergheim wird hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen mit der Kreisstadt Bergheim abzustimmen.

7 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 die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten.

8 Versorgungsanlagen

Für die innere Erschließung des Baugebietes sind Versorgungsleitungen zu verlegen. Eine Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern erfolgt frühzeitig im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. vor Baubeginn.

9 Gestaltungssatzung

Auf die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281/Rheidt-Hüchelhoven „Grünewaldstraße“ vorliegende Satzung (Entwurf) über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen, wird hingewiesen.

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 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 bestehen.

IV Empfehlungen

1 Empfehlungen zum naturverträglichen Umgang mit Niederschlagswasser

Im Sinne einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden Maßnahmen zur Niederschlagswassernutzung (z. B. als Brauchwassernutzung) und zur Niederschlagswasserreduktion (z.B. Begrünung von Flachdächern von Nebenanlagen) 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.