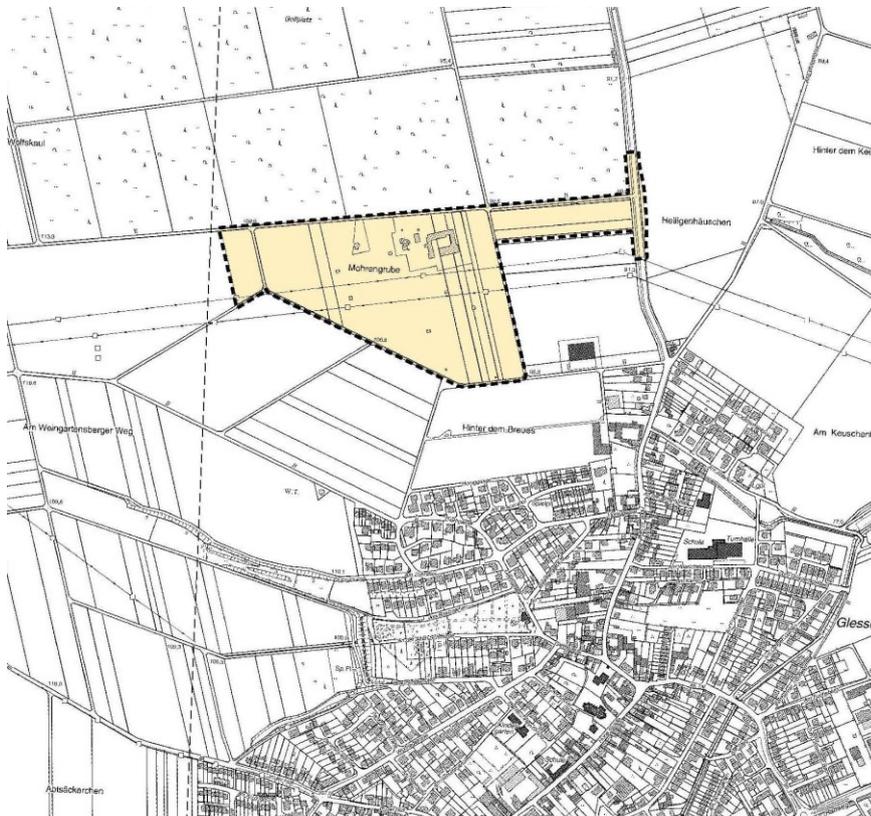


# Kreisstadt Bergheim Bebauungsplan Nr. 279/ Glessen „Glessener Mühlenhof“



## Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

Kennzeichnungen und Hinweise



---

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
II	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	4
1	HÖCHSTSPANNUNGSFREILEITUNGEN	4
2	WASSERSCHUTZZONE	4
III	HINWEISE	4

## I Textliche Festsetzungen

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

#### Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof“

##### 1. Allgemeine Zweckbestimmung

Das sonstige Sondergebiet „Erlebnisbauernhof“ dient vorwiegend der Nutzung eines Landwirtschafts- und Freizeitbetriebs inklusive Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, gastgewerblicher Einrichtungen und Betrieb einer Verkaufsstätte.

##### 2. Zulässig sind der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Gebäude, bauliche Anlagen und Nutzungen:

- Die für den Betrieb zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Die dem Betrieb zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Schank- und Speisewirtschaft (Hofgastronomie)
- Räumlichkeiten für Veranstaltungen (z. B. Feste, Feiern, Hochzeiten)
- Verkaufsstellen (Hofladen, Kiosk) für landwirtschaftliche Erzeugnisse (hofeigene sowie regional erzeugte und verarbeitete Produkte)
- Gebäude und bauliche Anlagen zur Groß- und Kleintierhaltung (Stallungen)
- Sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und bauliche Anlagen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, wie z.B. Gewächshäuser, Gerätelager, Schlachtstätte, Lagerscheunen, Windmühle, Wassermühle, Backhaus, Bauernhofmuseum
- Räumlichkeiten für Trauungen (z.B. Standesamt-Außenstelle der Kreisstadt Bergheim)
- Gebäude, Räumlichkeiten und bauliche Anlagen für Spiel-, Sport- und Freizeitnutzung, wie z.B. Spielaktivitäten in der Feldscheune
- Spiel- und Sportflächen, wie z. B. Spielplatz, Bewegungsparcours
- Überdachter Grillplatz
- die der Zweckbestimmung des Gebietes dienenden Flächen zur gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung

- die zur Erschließung erforderlichen Zufahrten, Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw, Bus) und Fahrräder gemäß dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

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

### Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Baugebietes darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen die im Plan eingeschriebene maximale Höhe nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird der Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel) **Bzp = 95,13 ü. NHN** gemäß Plandarstellung festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist vor jeder Bestimmung einer Höhe von Baumaßnahmen jeweils mit GPS zur überprüfen.

Die Oberkante (OK) definiert sich durch die Oberkante des obersten Bauteils einer baulichen Anlage.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen: Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die dem Dach untergeordneten Nebenanlagen, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass abweichend von § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden darf.

## **3 Stellplätze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze für PKW und Busse für Besucher / Mitarbeiter des SO „Erlebnisbauernhof“ sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

#### **4 Nebenanlagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

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

#### **5 Verkehrsflächen – Zufahrt- und Zugangsverbot**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Entlang des gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Straßenabschnitts der L 213 dürfen keine Zugänge und Zufahrten vom Sondergebiet zur Straßenverkehrsfläche hin angelegt werden.

Entlang der Nordseite des gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Straßenabschnitts des „Erschließungs- und Wirtschaftsweges“ (E+W-Verkehrsfläche) sind keine Ein- oder Ausfahrten (zu/von dem bestehenden Golfplatz) zulässig.

#### **6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zugunsten der Versorgungsträger wird im Plangebiet auf dem privaten Grundstück entsprechend Grundbucheintrag ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Plandarstellung festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsträger umfasst, oberirdische Versorgungsanlagen (Höchstspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche den Bau, den Betrieb und Unterhaltung dieser Anlagen beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die Errichtung von Bauwerken ist innerhalb dieser Flächen nicht oder nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

#### **7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den gemäß Plandarstellung festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen (Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen  $\geq$  50%) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **II Nachrichtliche Übernahme**

### **1 Höchstspannungsfreileitungen**

Die Höchstspannungsfreileitungstrassen mit Schutzstreifen werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Zur Sicherung der bestehenden Höchstspannungsfreileitung sind im Grundbuch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen.

Um die Maste herum ist eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die teilweise Nutzung als Parkplatz oder Stellplatzfläche ist zulässig.

Hinweis: Bei einer solchen Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtsschutz für die Masten erforderlich werden. Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit, auch für schwere Fahrzeuge, zugänglich bleiben. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Hinweis: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Versorgungsträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Versorgungsträger (hier: Amprion GmbH)

### **2 Wasserschutzzone**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler. Die Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände gemäß § 3 „Schutz in der Zone III B“ der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen/Langel der Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG (Wasserschutzgebietsverordnung Weiler) vom 21. Oktober 1991, sind zu beachten.

## **III Hinweise**

### **1 Baugrund**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, daher sind die Anforderungen der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten.

## **2 Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel / Kriegsaltlasten wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt.

## **3 Bodendenkmal**

Auf die §§ 15, 16 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.

## **4 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Folgende Nebenbestimmungen sollen in die Baugenehmigung aufgenommen werden und sind von den Bauherren zu berücksichtigen:

- Das Baufeld darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in den Monaten Oktober bis einschließlich Februar geräumt werden.
- Vor Abbruch/Umbau bestehender Gebäude sind Kontrollen auf mögliche Gebäudebrüter / Fledermäuse durchzuführen.
- Glasfassaden und Glaselemente sind vogelfreundlich zu gestalten. Es ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind.
- Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil sowie optimierten Abstrahlwinkel zu gestalten.

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung von Juni 2021 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 Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

## **5 Beleuchtungsanlagen - Lichtimmissionen**

Gebäude und bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **6 Versickerungsanlagen**

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

## **7 Versorgungsanlagen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen Strom (Hoch- und Hochspannungsleitungen). Auf die Schutzanweisungen der Versorgungsträger wird hingewiesen. Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren und bei der Terminplanung bei Baumaßnahmen zu beteiligen.

## **8 Grundwassermessstelle**

Innerhalb des nordöstlichen Plangebietes ist eine Grundwassermessstelle (Nr. 27 8816 – Glessen 4) vorhanden. Der Versorgungsträger ist befugt, die Grundwassermessstelle zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Grundwassermessstelle beeinträchtigen können, sind unzulässig. Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Grundwassermessstelle entsprechend zu sichern.

## **9 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, Bethlehemmer Straße 9 – 11, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.