

# Bebauungsplan Nr. 279/Glessen "Glessener Mühlenhof" (Vorentwurf)

SO Sonstiges Sondergebiet  
"Erlebnisbauernhof"



Stand der Planunterlage: Juni 2020

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
  - SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Erlebnisbauernhof"
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 0,2** Grundflächenzahl GRZ
  - OK-m** max. zulässige Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt Oberkante
- Barriere, Barriere, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)
  - Baugrenze**
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - St** Straßenverkehrsfläche
  - EW** Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Erschließung - Wirtschaftsweg
  - W** Wirtschaftsweg
  - St** Straßbegrenzungslinie
  - St** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St** Zweckbestimmung: Stellplätze für Pkw / Bus (Besucher/Mitarbeiter)
- 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 Abs. 6 BauGB)
  - GFL** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - GFL** Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB) (gemäß Grundbuchvermerk)
  - OK-m** Bezugspunkt in m ü. NN, hier: Kanaldeckel 96,13 m ü. NN
- Nachrichtliche Darstellung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Hoch- und Höchstspannungsfreileitung (Trossenrutsche) mit Schutzstreifen**
- Sonstige Darstellung - keine Festsetzung**
  - Querschnitt L213 (geplant)
  - 25m-Radius um Maststandort 220kV-Höchstspannungsfreileitung

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 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB) (gemäß Grundbuchvermerk)

Bezugspunkt in m ü. NN, hier: Kanaldeckel 96,13 m ü. NN

Nachrichtliche Darstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hoch- und Höchstspannungsfreileitung (Trossenrutsche) mit Schutzstreifen

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

Sonstige Darstellung - keine Festsetzung

Querschnitt L213 (geplant)

25m-Radius um Maststandort 220kV-Höchstspannungsfreileitung

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1800).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)**, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3008).
- 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. 534), zuletzt geändert durch Art. 5. vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I. 502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV)** vom 12.07.1999 (BGBl. I. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), ersetzt durch V 2129-32 v. 07.2021 12716.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 320), hier 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. 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560, Nr. S. 718), in Kraft getreten am 18. Mai 2021.

in ihren jeweils zur Zeit geltenden Fassungen.

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 279/Glessen "Glessener Mühlenhof" wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom ... zur Aufstellung beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ... ortsblich bekanntgemacht.
Bergheim, den .....	Bergheim, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 279/Glessen "Glessener Mühlenhof" hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ... bis ... ausgeteilt. Aufierungen waren bis einschließlich ... möglich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 279/Glessen "Glessener Mühlenhof" wurde gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses vom ... des Ausschusses für Planung und Städtebauliche Betriebe vom ... bis ... öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Bergheim, den .....	Bergheim, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 13 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...	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 .....	Bergheim, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stadtgebauer Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschlussfassung des Rates der Kreisstadt Bergheim vom ...	Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am ... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Bergheim, den .....	Bergheim, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am ... ortsblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am rechtsverbindlich geworden.	Entwurfsverfasser:
Bergheim, den .....	Stadt- und Regionalplanung Dr. Janßen GmbH Neumarkt 9, 50667 Köln Tel: 0221 46121-0 Fax: 0221 46121-18 info@stadtplanung-bergheim.de
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....

## I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: "Erlebnisbauernhof"
- Allgemeine Zweckbestimmung**

Das Sonstige Sondergebiet "Erlebnisbauernhof" dient vorwiegend der Nutzung eines Landwirtschafts- und Freizeitbereichs inklusive Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, gastgewerblicher Einrichtungen und Betrieb einer Verkaufsstätte.
- 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, Aufsicht- und Betriebspersonal
  - Schank- und Speisewirtschaft (Hofgaststube)
  - Räumlichkeiten für Veranstaltungen (z. B. Feste, Feiern, Hochzeiten)
  - Verkaufsstellen (Höfe, Kiosk) für landwirtschaftliche Erzeugnisse (notwendige sowie regional erzeugte und verarbeitete Produkte)
  - Gebäude und bauliche Anlagen zur Groß- und Kleinierhaltung (Ställe)
  - Sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und bauliche Anlagen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, wie z.B. Gewächshäuser, Getreidelager, Schafställe, Lagerställe, Windmühle, Wassermühle, Backhaus, Bauernhofmuseum
  - Räumlichkeiten für Trawagen (z.B. Standesamt-Außenstelle der Kreisstadt Bergheim)
  - Gebäude, Räumlichkeiten und bauliche Anlagen für Spiel-, Sport- und Freizeitnutzung, wie z.B. Spielplätze in der Feldschneise
  - Spiel- und Sportflächen, wie z.B. Spielplatz, Bewegungsparcours
  - Übersichter 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
- Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen**

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

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird der Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel) **Bp # 96,13 ü. NN** gemäß Planarstellung festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist vor jeder Bestimmung einer Höhe von Baumaßnahmen jeweils mit GPS zu überprüfen.

Die **Oberkante (OK)** definiert sich über die obersten Bauteile 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, Lüftungsröhr, 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.
- 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.
- Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
 

Die im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

- Verkehrsfächen - Zufahrt- und Zugangsvorort**

Entlang des gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Straßenabschnitts der L 213 dürfen keine Zugänge und Zufahrten vom Sondergebiet zur Straßverkehrsfläche im angelegte werden. Entlang der Nordseite des gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Straßenabschnitts des "Erschließungs- und Wirtschaftswegs" (E-W-Verkehrsfläche) sind keine Ein- oder Ausfahrten (zu dem bestehenden Grillplatz) zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zugriffen der Versorgungsträger wird im Plangebiet auf dem privaten Grundstück entsprechend Grundbuchvermerk ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planarstellung festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsträger umfasst, oberirdische Versorgungsanlagen (Hochspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihren Zubehör einschließlich Fernmeldeleitungen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche 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.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

In den gemäß Planarstellung festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen (Hecke mit betrauerungspsychischen Gehölzanteilen >50%) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Nachrichtliche Übernahme**

**I Höchstspannungsfreileitungen**
 Die Höchstspannungsfreileitungsanlagen mit Schutzstreifen werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.
 
  - Zur Sicherung der bestehenden Höchstspannungsfreileitung sind im Grundbuch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten einzutragen.
  - Die Masten hierzu sind eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die teilweise Nutzung als Parkplatz oder Stellfläche ist zulässig.
 Hinweis: Bei einer solchen Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden. Die Leitungen und die Mastenstrukturen 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. NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Beauftragten bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Beauftragten zu bestehen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Versorgungsträger (hier: Amprion GmbH).

**II Nachrichtliche Übernahme**
 Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone II B des Wasserschutzgebietes Weiler. Die Verbot- und genehmigungspflichtigen Tätigkeiten gemäß § 3 "Schutz in der Zone II B" der Ordnungsbeförderlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wasserversorgungsanlagen Weiler und Wörmingen/Langel der Gls, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG (Wasserschutzverordnung Weiler) vom 21. Oktober 1991, sind zu überprüfen.
- Verankerungsanlagen**

Für Anlagen die zur Regenwasserentwässerung 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.
- Versorgungsanlagen**

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

- Hinweise**

**Baugrund**
 In der Erdbebenzone 2, daher sind die Anforderungen der DIN 4149-2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu beachten.

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

**Bodenmerkmal**
 Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird ausdrücklich hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmale oder Befunde sind die Kreisstadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodenmerkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Hinweis auf Erreichbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlässen und DIN-Normen**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften, Gesetze, Verordnungen und Erlasse können im Rathaus der Kreisstadt Bergheim, Bethlehener Straße 9 - 11, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Grundwassermessstelle**

Innere des nordöstlichen Plangebietes ist eine Grundwassermessstelle (Nr. 27 8816 - Glessen 4) vorhanden. Der Versorgungsträger ist beauftragt, 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.
- Hinweis auf Erreichbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlässen und DIN-Normen**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften, Gesetze, Verordnungen und Erlasse können im Rathaus der Kreisstadt Bergheim, Bethlehener Straße 9 - 11, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

# Kreisstadt Bergheim

## Bebauungsplan Nr. 279/Glessen "Glessener Mühlenhof" (Vorentwurf)

