

Kreisstadt Bergheim
Bebauungsplan Nr. 191/Qu
„Nordöstliche Fischbachstraße“

Textliche Festsetzungen

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen vom 06. Mai 2009 nach der öffentlichen Auslegung sind durch Streichung bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht.*



I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
II	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
III	KENNZEICHNUNGEN	14
IV	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
V	HINWEISE	16
VI	EMPFEHLUNGEN	18

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet MI

In dem Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für *gewerbliche sportliche Zwecke und die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In dem Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Abweichend von der vorstehenden Regelung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen ausnahmsweise zulässig, die im unmittelbaren und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungsbetrieben stehen. Darüber hinaus ist ausnahmsweise Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und -teilen zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem mit GEe bezeichneten Gebiet nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die durch Immissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete (SO)

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO Sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt und entsprechend der Zweckbestimmung wie folgt gegliedert:

SO 1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Sonderpostenmarkt“

In dem SO 1 ist ein Sonderpostenverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.342 qm zulässig.

SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter“

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters.
2. Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.860 qm einschließlich eines

Getränkemarktes und einer Shopzone. Die Shopzone darf über eine maximale Verkaufsfläche von 200 qm verfügen.

SO 3 Sonstiges Sondergebiet „Fachmarktzentrum für kleinflächige Fachmärkte“

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben in Form eines Fachmarktzentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 4.090 qm.

Zulässig sind

1. ein kleinflächiger Zoofachmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche
2. ein Schuhfachmarkt einschließlich Sportschuhe und Lederwaren mit maximal 600 qm Verkaufsfläche
3. kleinflächige Bekleidungsfachmärkte, einschließlich Sportbekleidung, je mit maximal 800 qm Verkaufsfläche, mit insgesamt maximal 1.300 qm Verkaufsfläche
4. eine Apotheke mit maximal 147 qm Verkaufsfläche
5. ein Sonderpostenmarkt mit maximal 600 qm Verkaufsfläche, davon jeweils maximal 100 qm Verkaufsfläche für die in der Anlage beigefügten Bergheimer-Liste aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
6. weitere kleinflächige Fachmärkte mit je maximal 800 qm Verkaufsfläche, mit den für die in der Anlage beigefügten Bergheimer-Liste aufgeführten nicht-zentrenrelevanten **und nicht-nahversorgungsrelevanten* Sortimenten

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen

2.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkte für die Ermittlung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen werden die Höhenbezugspunkte Bp 1 bis Bp 11 gemäß Plandarstellung festgesetzt.

2.2 Zulässige Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO gemäß Planeinschrieb die jeweilige Firsthöhe/Oberkante/Traufhöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Traufhöhe (TH): Oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Aussenkante Aussenwand. Aneinander stoßende Fassaden benachbarter Dop-

pelhaushälften sind in ihren Traufhöhen identisch auszuführen. Für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben) sind Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zulässig.

Firsthöhe (FH): Als Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

2.3 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln u. ä. um maximal 6,0 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

2.4 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO

nur in so weit überschritten werden, dass in den Allgemeinen Wohngebieten mit der festgesetzten GRZ 0,4 eine GRZ von 0,6 auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird.

Abweichend von vorstehender Regelung wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass in den Sondergebieten SO 1, SO 2, und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie in dem Mischgebiet MI eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis max. 0,9 zulässig ist.

3 Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig.

4 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.

5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privat/Stellplätze

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privat/Stellplätze“ sind Stellplätze, Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Werbeanlagen soweit nach II.1 zulässig, Zufahrten, Zuwegungen, Anliefer- und Lagerflächen, Aufstellflächen für Einkaufswagen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

6 Öffentliche Parkplätze

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

7 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Fläche der zulässigen überdachten Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf höchstens 12 m² je Grundstück begrenzt. Ausgenommen hiervon sind überdachte Terrassen und Wintergärten, Standorte für Mülltonnen, Geräteschuppen, Hauszugänge und Stellplatzzufahrten.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

9 Mindestgröße der Baugrundstücke

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA beträgt 400 qm je Baugrundstück. Bei Doppelhausbebauung beträgt das Mindestmaß 500 qm für das Doppelhausgrundstück insgesamt vor Grundstücksteilung, bzw. 250 qm je Grundstücksanteil für die Doppelhaushälfte, falls eine Grundstücksteilung nicht erfolgt.

10 Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Anlagen für den Lärmschutz (Wall, Wand) gemäß Planeinschrieb herzustellen.

In Dachgeschossen, jeweils über den obersten zulässigen Vollgeschoss, sind an den nach Süd-Ost und Süd-West orientierten Gebäudeseiten gemäß Planeinschrieb Aufenthaltsräume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, nicht zulässig.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Zugunsten der Versorgungsträger und Waldbesitzer der nordöstlich des Plangebietes liegenden Grundstücke wird im Plangebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt, was das Recht umfasst, diese Flächen zu begehen und zu befahren sowie die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Weiterhin besteht für Anwohner des Wohngebietes sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ein Geh- und Fahrrecht auf den gekennzeichneten Flächen gemäß Planeinschrieb.

12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen gemäß Planeinschrieb sind gemäß den Maßgaben der folgenden Festsetzungen herzustellen und dauerhaft zu pflegen

Maßnahmenfläche M 1

Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf max. 10 % der Fläche sind Zuwegungen zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind Einzelbäume mit *Quercus robur* „Fastigiata Koster“ (Qualität: Sol 4 x v. m. Db. 350-400) zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Abstand der Baumstandorte liegt bei 12,5 m, kann aber in Abhängigkeit von den örtlichen Erfordernissen variieren (mindestens 10 m und maximal 15 m). Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen.

Maßnahmenfläche M 2

Die mit M 2 gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind niedrige wintergrüne Laubgehölze oder höhere Bodendecker, z. B. *Prunus laurocerasus*, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmenfläche M 3

Die mit M 3 gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf max. 20 % der Fläche sind Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück zulässig. Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrlicher Belange zu berücksichtigen.

Maßnahmenfläche M 4

Zur landschaftlichen Einbindung ist innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Flächen auf dem Wall bzw. Böschung eine dichte Pflanzung aus weitgehend heimischen Sträuchern der Gehölzliste B zu pflanzen. Koniferen sind, mit Ausnahme der heimischen Eibe (*Taxus baccata*), nicht zulässig. Pro qm ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen (Qualität der Straucharten: v. Str. oB, mind 60-100 cm und v. Hei. oB, mind. 100 – 125). Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind bei Verlust zu ersetzen. Zur Eingrünung der L-Stein-Mauer im Bereich des WA-Gebietes sind am Rand des Walls Gehölze bzw. Kletterpflanzen mit hängenden Trieben zu setzen. Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrlicher Belange zu berücksichtigen.

Maßnahmenfläche M 5

Die 1 m breiten Pflanzstreifen (M5) sind als Grünfläche mit Gehölzen der Gehölzlisten A, B und C zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf max. 10% der Fläche sind Zuwegungen zulässig.

Maßnahmenfläche M 6

Zur städtebaulichen Einbindung ist die mit M 6 gekennzeichnete Fläche mit einer landschaftsgerechten Pflanzung zu entwickeln. Hierbei ist der heute vorhandene Brombeerbestand gegen weitgehend standortgerechte Sträucher der Gehölzliste C auszutauschen. Pro qm ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. (Qualität der Straucharten: v. Str. oB, mind. 60-100 cm und v. Hei. oB, 125-150). Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind bei Verlust zu ersetzen.

Fläche zur Pflanzbindung B 1

Die mit B 1 gekennzeichnete Fläche ist durch Pflege entsprechend den Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege zu erhalten.

Pflanzung von Einzelbäumen im GEe

Je angefangener 7. Stellplatz ist mind. 1 Hochstamm innerhalb des GEe -Gebietes zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Hierbei ist eine Art entsprechend der Gehölzliste A zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden.

Pflanzung von Einzelbäumen in der öffentlichen Wohnerschließungsstraße

Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße sind gemäß Planeinschrieb standortgerechte Laubbäume (Hochstämme) 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 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Vorgärten

Die im Bebauungsplan als Vorgartenfläche gekennzeichneten Bereiche sind zu mind. 50 % als unversiegelte Fläche herzustellen und als Gartenfläche zu gestalten.

Empfehlungen

Maßnahmenfläche M 3

Zur städtebaulichen Einbindung sollte die Maßnahmenfläche M 3 eine gestalterische Einheit mit der Maßnahmenfläche M 1 bilden. Die Verwendung gleicher Gehölzarten ist wünschenswert. Der Abstand der Baumstandorte liegt in Abhängigkeit von den gestalterischen Belangen und der Lage der Grundstückszufahrten in der Regel bei 12,5 m, kann aber in Abhängigkeit von örtlichen Erfordernissen variieren (mind. 10 m, maximal 15 m).

Vorgärten:

Um eine gestalterische Einheit zu erreichen, sollten möglichst standortgerechte Laubgehölze der Gehölzliste B und C verwendet

werden. Hierbei ist auf buntlaubige, fremdländische Laubgehölze und Nadelgehölze zu verzichten.

Gehölzliste A

Bäume im Bereich öffentlicher und privater Verkehrsflächen

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“	Gemeine Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

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

Gehölzliste B

Straucharten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Corylus avellana „Fuscorubra“	Rotblättrige Zellernuss
Deutzia magnifica	Hohe Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Schwarzgrüner Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa carolina	Wiesen-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Spiraea arguta	Brautspiere
Salix caprea	Sal-Weide
Taxus baccata	Europäische Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum x burkoodii	Oster-Schneeball

Gehölzliste C Straucharten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Corylus avellana „Fuscorubra“	Rotblättriger Zelleruß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide
Vioburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

13 Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen

Der aus der Planung resultierende Eingriff ist auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu diesem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 191/Qu im Rahmen der Ökokontoflächen der Stadt Bergheim zu kompensieren.

***14 Versickerungsanlagen**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt, dass Anlagen zur schadlosen Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser (Dach-, Hof- und Terrassenflächen) auf den Grundstücken zulässig sind.

Für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen sind die Hinweise des Arbeitsblattes A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV) zu beachten.

Zu Grundstücksgrenzen sind mit den Versickerungsanlagen mindestens 3 m, zu unterkellerten Gebäuden sowie zu den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwänden (Stützmauern am unmittelbaren nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes WA) sind mindestens 6 m Abstand einzuhalten.

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

1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung sowie den hierfür festgesetzten Baufenstern zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Sondergebiete, Mischgebiet, Gewerbegebiet

Die Größen von Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:

- In der Breite darf sie höchstens zwei Drittel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite bzw. des zugehörigen Gebäudeabschnittes einnehmen. Ausgenommen hiervon ist hier das SO 1, hier ist ein Werbeband mit einer max. Höhe von 1 m über die gesamte Gebäudeseite zulässig.
- In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens ein Drittel der zugehörigen Wandhöhe einnehmen, jedoch nicht höher als 3,00 m sein.
- Im SO1 ist eine Wechselplane (Planliftsystem) am Gebäude in einer maximalen Abmessung von 10 x 6 m zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur in einer Größe von max. 0,25 qm zulässig.

Auf dem mit „Pylon“ gekennzeichneten Baufenster ist nur eine Werbeanlage (Plakatwände, Säulen, Monument und vergleichbare Anlagen) mit einer maximalen Höhe von 11,50 m über Bezugspunkt „Bp 1“ zulässig. Die Breite der Werbeanlage darf insgesamt 4,20 m nicht überschreiten.

Auf dem mit „W-1“ gekennzeichneten Baufenster ist nur eine Werbeanlage (Plakatwand, Säule, Monument und vergleichbare Anlagen) pro Gebäude mit einer maximalen Höhe von 3,50 m über Bezugspunkt „Bp 1“ und einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.

Auf dem mit „W-2“ gekennzeichneten Baufenster ist nur eine Werbeanlage (Plakatwand, Säule, Monument und vergleichbare Anlagen) mit einer maximalen Höhe von 4,0 m über Bezugspunkt „Bp 5“ und einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.

Innerhalb des mit „F“ gekennzeichneten Baufensters sind jeweils bis zu 3 Fahnen mit ihren Masten mit je einer maximalen Höhe der Masten von 8,50 m über Bezugspunkt „Bp 4“ zulässig.

Bewegliche (laufende) Werbung sowie solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame), sind nicht zulässig.

Die Untere Denkmalbehörde sowie das Rheinische Amt für Denkmalpflege sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Fassaden

In den Baugebieten sind die Fassaden aneinander grenzender Doppelhaushälften nur aus einheitlichen Materialien zulässig.

Mit Ausnahme von Nebengebäuden sind Holzhäuser in Blockverbindung nicht zulässig.

Für die jeweiligen Baugebiete sind bei den Fassaden folgende Materialien zulässig:

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- Putz
- Unglasierte Ziegel
- Kalksandstein
- Holz

Andere Materialien sind ausgeschlossen. Eine Gliederung der Fassaden durch Materialien und Farben ist zulässig. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den zulässigen Materialien abgewichen werden.

2.1.2 Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3, Mischgebiet MI, Gewerbegebiet GEe

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien unzulässig:

- Glasierte Ziegel
- Wellblech

Eine Gliederung der Fassaden durch Materialien und Farben ist zulässig. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den zulässigen Materialien abgewichen werden.

2.2 Dachformen

Als Dächer sind, mit Ausnahme von Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen, nur zulässig:

- Satteldächer
- Pultdächer
- versetzte Sattel- und Pultdächer
- Walmdächer und Krüppelwalmdächer
- Flachdächer gemäß Planeinschrieb

Flachdächer sind nur in den festgelegten Bereichen gemäß Planeinschrieb über dem jeweilig obersten Vollgeschoss eines Baukörpers zulässig, wenn dadurch kein weiteres Dachgeschoss entsteht.

Dachform und Dachneigung sind bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betonpfannen
- Natur- und Kunstschiefer
- Metalleindeckung
- Begrünte Dächer
- Kieseindeckung

2.4 Farbgebung für Dacheindeckung geneigter Dächer

Für die Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind folgende Farbgebungen zulässig:

- grauschieferfarben
- schwarz
- braun
- rot
- zink- und kupferfarben

2.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster darf 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 25 % der Trauflänge des Gebäudes entsprechen.

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

2.6 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind im Bebauungsplangebiet grundsätzlich zulässig.

2.7 Wintergärten

Wintergärten sind außerhalb der Baugrenzen in einem Parallelstreifen zur Baugrenze bis zu 3,0 m Tiefe als Glaswintergärten in Metall- oder Holzrahmenkonstruktion zulässig. Bei grenzständigen Wintergärten ist die Anlage der Brandschutzwand in anderen Materialien zulässig. Die Wintergärten müssen über ihre gesamte Breite mit dem Wohngebäude verbunden sein.

3 Mülltonnen

Mülltonnen oder Müllboxen müssen der Einsicht von öffentlichen Flächen durch Eingrünung entzogen werden.

4 Einfriedungen

Allgemeines Wohngebiet

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

In den anderen Bereichen sind als Einfriedungen Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte Drahtzäune/Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Abweichend von obenstehender Festsetzung sind bei Eckgrundstücken auf einer der beiden zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten Mauern/geschlossene Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m nur in einem Abstand von 1 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Drahtzäune/Stabgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 2,0 m hier auch direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Entlang der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“, sind allgemeine Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

Sonstige Sondergebiete SO1 SO2, SO 3, Gewerbegebiet GEE und Mischgebiet MI

Als Einfriedungen sind in einem Abstand von 1 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche Mauern, Holzzäune, und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m entlang öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Mauern und Holzzäune sind innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanzstreifen nicht zulässig.

In den anderen Bereichen sind als Einfriedungen Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte Drahtzäune/Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Einfriedungen auf Lärmschutzwällen

Innerhalb der Baugebiete sind auf Lärmschutzwällen und -wänden die Errichtung von hinterpflanzten Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

5 Stellplätze, Freiflächen

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Stellplätze, Carports und Zufahrten in wassergebundener Decke, Rasengittersteine, sickerungsfähigem Pflaster oder Fugensteine zu befestigen. Ausgenommen sind Wege bis 2,0 m Breite.

6 Sichtschutz

Zwischen Doppelhaushälften, im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, sind Mauern und Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände und bis zu 5,0 m Länge ab Hinterkante Baukörper zulässig.

III Kennzeichnungen

Das Plangebiet wird insgesamt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Die ehemalige Abbaukante des Tagebaus wird näherungsweise im Bebauungsplan dargestellt.

**Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaus darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufge-*

schütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen.

In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

~~Hier sind die gutachtlichen Detailausführungen des Ing.-Büros Dr. Tillmanns & Partner GmbH, „Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchungen für den Bereich des BV „Lebensmittelmarkt Aldi“ in Quadrath-Ichendorf, Fischbachstraße, Bergheim, den 02.07.2007, zur Vermeidung von Bauwerksschäden sowie die Hinweise zum Baugrund dringend zu beachten.~~

Vor Baubeginn ist gutachtlich nachzuweisen, dass die Gründungsaufgaben eingehalten werden. Die Standfestigkeit der geplanten Gebäude ist durch den Bauherren gutachtlich nachzuweisen.

Im Bebauungsplan wird auf die schwierigen Baugrundverhältnisse und auf die erforderlichen besonderen Gründungs- sowie Schutzmaßnahmen und projektbezogene, vorbereitende Untersuchungen hingewiesen.

IV Nachrichtliche Übernahme Regelungen für den Denkmalschutz

Die Gebäude Nr. 4, 5, 6 und 7 (Fischbachstraße 31 – 39) wurden unter der Lfd. Nr. 252 am 02.08.2005 in die Denkmalliste der Stadt Bergheim eingetragen, das Lagergebäude an der Fischbachstraße wurde am 15.12.2008 in die Denkmalschutzliste eingetragen. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der Denkmalwert der Gebäude nach Denkmalschutzgesetz DSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

V Hinweise

1 Baugrund

Durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist das natürliche Relief im Plangebiet stark verändert worden. Ein Teilbereich am östlichen Rand des Plangebietes liegt im wiederverfüllten ehemaligen Tagebaubereich. Es wird darauf hingewiesen, dass besondere Gründungs- sowie Schutzmaßnahmen und projektbezogene, vorbereitende Untersuchungen erforderlich sind. **Die Standfestigkeit der Gebäude ist gutachtlich nachzuweisen.*

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nutzungshistorie des Plangebietes Fundamentreste der Altbebauung im Boden enthalten sein können.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik ist die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zu Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

**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 NW sind zu beachten* wird hingewiesen.*

**Die in den textlichen Kennzeichnungen aufgeführten Bauvorschriften und Bestimmungen sind zu beachten.*

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

2 Grundwasser

Das Gelände befindet sich im Sumpfungsbereich eines Braunkohletageabbaues. Daher ist das obere freie Grundwasserstockwerk, das von der Hauptterrasse gebildet wird, grundwasserfrei. Nach Einstellung der Sumpfungmaßnahmen steigt der Grundwasserspiegel voraussichtlich bis auf 70 m ü. NN wieder an. Bei einer mittleren Geländehöhe im Plangebiet von ca. 84 m ü NN. wird somit der Grundwasserflurabstand langfristig mehr als 10 m betragen.

3 Kampfmittel, Altlasten, Bodendenkmale

Kampfmittel

Die Fläche liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln, der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, wird hingewiesen.

Altlasten

Aufgrund der Nutzungshistorie (industrielle Nutzung) wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben keine Hinweise auf den Menschen oder das Grundwasser gefährdende Belastungen ergeben. Gutachtlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der geplanten Neunutzung des Geländes bei Eingriffen in den Boden mit Fundamenten der Altbebauung in Form von Einzel- oder Streifenfundamenten zu rechnen ist. Im Bereich der Wohngebiete ist der Einbau von kulturfähigem Boden vorgesehen. Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis dann zu beantragen ist, wenn im Bereich des geplanten Nahversorgungs - Discounters Recyclingbaustoffe oder vergleichbares als Untergrundmaterial (Frostschuttschicht, Schottertragschicht) verwendet werden soll.

Bodendenkmale

Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten geologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Versorgungsträger

NetCologne

Im nordöstlichen Geh-/Radweg der Fischbachstraße unterhält die NetCologne GmbH unterirdische Kabelrohranlagen (zwei Kabelrohre DN 100 PVC und Kabelschächte). Es wird darauf hingewiesen, dass bei künftigen Bauarbeiten die Sicherheit dieser Anlagen gewährleistet sein muss. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu benachrichtigen bzw. die detaillierten Lagepläne sind bei Bedarf einzusehen.

RWE Rhein-Ruhr-Netzservice GmbH

Durch das Plangebiet werden Versorgungsleitungen der RWE Rhein-Ruhr Netzservice im Bereich der Fischbachstraße und den heute bebauten Grundstücken zum Teil berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen bei weiteren Planungen zu berücksichtigen sind. Der Versorgungsträger ist frühest möglichst an der Planung zu beteiligen.

Bei Näherungen von Bepflanzungen an Versorgungsleitungen sind die DVGW Richtlinien 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

***5 Regenwasserentsorgung**

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. Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Bergheim wird hingewiesen.

VI Empfehlungen

1 Nutzung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z. B. in Flachzisternen) und als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung verwendet werden. Dabei sind die technischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu beachten.

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.

Bergheim, 28. August 2009

6.2 Planung, Erschließung, Verkehr und Umwelt