

Stadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 211/Zi

**„Sondergebiet Nahversorgung,
Humboldtstraße“**

Textliche Festsetzungen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Nahversorgung“

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind zwei Läden mit Waren aller Art auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von jeweils 700 qm zulässig. Ausnahmsweise kann für jeden dieser Läden eine Verkaufsfläche von 800 qm zugelassen werden, wenn mindestens 60 % der Verkaufsfläche ausschließlich dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen entsprechend Kölner Liste, Stand Juli 2001, dienen (vgl. Anhang zur Bebauungsplanbegründung).

Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der innerhalb des Sondergebiets zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die im Bebauungsplan eingeschriebene Höhe von 11,00 m über dem festgelegten Bezugspunkt nicht überschreiten.

Bei geneigten Dächern gilt als Oberkante der First. Dabei ist für die maximale bauliche Höhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des eingedeckten Dachs, maßgebend. Als Oberkante bei Flachdächern gelten Traufe/Attika/Brüstung bzw. der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.3.1 Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Artenlisten A und B zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.3.2 Flächen für die Erhaltung gemäß § 9 (1) 25b BauGB und zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die vorhandene Weißdornhecke innerhalb der im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25b BauGB durch Planzeichen festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Lechenicher Straße ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Südlich der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Weißdornhecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.3.3 Heckenpflanzung zwischen den einzelnen Grundstücken

Auf jedem Grundstück ist entlang der Grenze zum Nachbargrundstück eine Schnitthecke in einer Breite von mindestens 1,00 m mit Pflanzen der Artenlisten A und B anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.3.4 Begrünung von Stellplätzen

Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplatzeinheiten ein hochstämmiger Baum gemäß der Artenliste A mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.3.5 Zugänge und Zufahrten

Notwendige Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken sind von der Bepflanzungsfestsetzung entlang der Humboldtstraße ausgenommen.

1.3.6 Artenlisten

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden, z. B.:

Liste A Bäume

Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Esche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Wildbirne, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Eberesche.

Liste B Sträucher

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, wolliger Schneeball und Wassersneeball.

Liste C Sträucher

Strauchrosen, Heckenkirsche, Liguster, Wolliger Schneeball, Wassersneeball, Roter Hartriegel.

1.3.7 Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind (ausgenommen von der Festsetzung sind Einfriedungen).

1.4 Versickerungsanlagen

Notwendige Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, zulässig.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Sickerschächte ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

2 Hinweise

2.1 Archäologische Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980 der hiesigen Dienststelle unmittelbar zu melden sind.

2.2 Versorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen die Gasfernleitung Koslar-Stetternich-Lövenich sowie Versorgungsleitungen der RWE Net AG.

Die zulässigen Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen der Versorgungsleitungen regeln sich grundsätzlich nach den Vorschriften und Auflagen der Versorgungsträgerin, den Nutzungsvereinbarungen und den gültigen technischen Vorschriften.

Sofern besondere Ansprüche an die Leistungsbereitstellung elektrischer Energie und/oder die Löschwasserversorgung bestehen sind diese rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

2.3 Telekommunikationsanlagen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls verlegt oder verändert werden müssen. Mindestens vier Monate vor Baubeginn ist Kontakt mit dem Ressort Bezirksbüro Netze Düren der Deutschen Telekom AG, Walzmühle 3, 52349 Düren aufzunehmen.



2.4 Versickerungsanlagen

Sofern Anlagen zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden, sind hierfür bei der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises durch die Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.

2.5 Grundwasseranstieg

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Einstellung der Tagebausümpfungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser wieder sehr oberflächennah anstehen wird.

2.6 Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gründungsniveau für eine Bebauung entsprechenden Bodenuntersuchungen zufolge einheitlich in pleistozänen Lösslehmen liegen wird. Die Lösslehme, bei deren Bebauung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind, haben eine überwiegend weiche Konsistenz und weisen nur eine geringe Tragfähigkeit auf.