Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zum Zeitpunkt des verfahrenseinleitenden Beschlusses des Rates gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des verfahrenseinleitenden Beschlusses des Rates gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256) in der zum Zeitpunkt des verfahrenseinleitenden Beschlusses des Rates gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl.I 1991,S.58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlagen mit dem amtlichen Kataster und den gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Eintragung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergheim, den .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Bergheim in seiner Sitzung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB-Satzung beschlossen hat.

Bergheim, den .....

.....
I.V. Bürgermeisterin

Verfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom ..... aufgestellt worden.

Bergheim, den .....

.....
I.V. Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bergheim, den .....

.....
I.V. Bürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Bergheim, den .....

.....
I.V. Bürgermeisterin

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst den Beschlüssen des Ausschusses für Planung und Umwelt des Rates der Stadt Bergheim vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Bergheim, den .....

.....
I.V. Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Beschlüsse des Ausschusses für Planung und Umwelt des Rates der Stadt Bergheim vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Bergheim, den .....

.....
I.V. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden.

Bergheim, den .....

.....
I.V. Bürgermeisterin

Planung

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Prof. Ulrich+Partnerinnen GmbH, Rosenstraße 41-44, 50678 Köln.

Köln, den .....

.....
i.A. Wilhelm Plettner

Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt:
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Schalltechnisches Planungsgutachten
- Bodengutachten
- artenschutzrechtliches Gutachten

Pkt. Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	47774.8178	49835.4087
2	47834.3778	49791.9834
3	47847.9726	49781.8671
4	47848.8390	49777.7244
5	47843.5087	49769.6481
6	47902.3429	49731.9433
7	47887.8356	49709.1814
8	48071.6682	49591.8853
9	48059.2097	49588.9890
10	48001.2890	49488.5300
11	47999.1940	49485.5720
12	47994.9965	49479.8474
13	48012.1231	49463.2190
14	47997.7812	49437.9492
15	47985.0164	49420.8280
16	47955.8040	49429.9866
17	47956.8379	49473.3732
18	47910.0989	49513.2498
19	47914.6557	49517.6930
20	47904.8961	49525.6089
21	47863.5100	49572.0200
22	47861.6000	49573.4700
23	47855.8300	49577.8300
24	47883.9400	49579.2600
25	47801.5800	49614.3100
26	47812.4200	49621.9060
27	47802.3670	49684.5200
28	47813.2660	49707.0900
29	47788.0080	49723.6600
30	47792.9450	49731.7850
31	47781.3670	49738.8200
32	47772.5740	49744.1760
33	47758.7420	49745.4340
34	47734.6730	49769.6720
35	47723.5003	49790.7300
36	47702.9202	49750.9696
37	47734.4008	49773.1100
38	47746.7150	49782.0600
39	47764.3523	49818.9575

Grundstücke im Plangebiet (ganz oder teilweise)

Gemarkung Niederaußem (nördlich der B9)

Flur 1	Flst.Nr.	134 - 140
Flur 2	Flst.Nr.	24, 59, 816 1120 - 1123 797, 798

Gemarkung Oberaußem Fortuna (südlich der L 911)

Flur 5	Flst.Nr.	787, 789 - 792, 795 1069
Flur 14	Flst.Nr.	370, 378, 379 381 - 384 432, 433

Zeichenerklärung

Planung

A: Zeichenerklärung Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. GRZ = 0,6 (§ 19 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen: (§ 18 BauNVO)
- OK= 14,0 m ü. BZP 1 — maximale Gebäudehöhe, Oberkante in Meter über dem Bezugspunkt (z.B. BZP 1)
- TH max = 5 m ü. BZP — maximale Traufhöhe in Meter über dem Bezugspunkt
- FH max = 9 m ü. BZP — maximale Firsthöhe in Meter über dem Bezugspunkt
- EFH= 11,50 m — Höhe der geplanten Straßenoberfläche in Meter NHN
- BZP 1 — Bezugspunkt (in Normalhöhe Null)
- II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend z.B. zwei Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ab — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO) maßgebend für die Lage der Baugrenzen ist die außerliegende Festsetzungslinie
- Baulinie (§ 23 BauNVO) maßgebend für die Lage der Baulinien ist die außerliegende Festsetzungslinie
- Abgrenzung Baulinie/Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ Abs. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ Abs. 11 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ § Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ Abs. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ Abs. 11 BauGB)
- F — öffentlicher Parkplatz
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- L, G-R — landwirtschaftlicher Verkehr Geh- und Radweg
- öffentliche Grünfläche (§ § Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung:
- ÖG 1 — Regenrückhaltebecken
- ÖG 2 — Schutzmaßnahmen für Schlieeisen (Wall, Gehölzpflanzung)
- ÖG 3 — Verkehrsgrün
- Private Grünfläche (§ § Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung:
- PG 1 — Lärmschutzwall (h = 3 m); Wiese Strauchpflanzung
- PG 2 — Schutzmaßnahmen für Schlieeisen (Gehölzpflanzung)
- PG 3 — Freiflächen am Gebäudetrauung
- Anzupflanzender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- A — A: Rasen mit einzelnen Sträuchern
- B — B: dichte Gehölzpflanzung
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Abgrenzung der einzelnen Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grünflächen
- GFL — Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Lärmschutzwand (H = 3 m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- SO, PO — Sonderbloch, Publikum (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO.NRW)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B: Hinweise ohne Festsetzungscharakter
Kennzeichnungen, rechtsfreiche Übersichtsmaßnahmen

- Beispielhafte Gliederung des öffentlichen Straßenraumes (Gehweg, Parkbuchten, Bäume, Fahrbahnrand, etc.)
- Beispielhafte Gliederung der Außenanlagen (Stellplätze, unbefestigte Flächen, Bordsteinkante)
- Bemaßung (in Meter)
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Bereich mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Lärmschutz/Lärmpegelbereiche gem.DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Fahrbahnrückgabe

Textliche Festsetzungen

Die rot gekennzeichneten Textpassagen wurden nach der Offenlage eingefügt.
Änderung gemäß Ratsbeschluss vom .....

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6 und 11 Abs. 3 BauNVO

1.1.1 Mischgebiet
§ 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und § 6 Abs. 3 BauNVO).

1.1.2 Sondergebiet
§ 1 Abs. 3 BauNVO

Sondergebiet SO1, SB- Markt

Im Sondergebiet SO1 ist ein Lebensmittelmarkt (SB- Markt, Discountmarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Sondergebiet SO2, Vollsortimenter

Im Sondergebiet SO2 ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig (inkl. max. 500 m² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt).

Sortimentsbeschränkung für beide Sondergebiete

Mindestens 85 % der Verkaufsfläche in den Sondergebieten SO1 und SO2 müssen dabei auf folgende Warengruppen entfallen (Kernsortiment):
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Wasch- und Putzmittel, Hygiene- / Drogeriartikel, Körperpflegemittel,
- Heim- und Kleinbetriebsbedarf.

Das Randsortiment darf dabei höchstens 15 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment werden keine Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe der Planstraße A. In der Planzeichnung sind dazu folgende Bezugspunkte (BZP) eingetragen:

Für das Mischgebiet MI1:	BZP 1 bei 0 = 005,76 (ü.N.) = ü.NHN)
Für das Mischgebiet MI2:	BZP 2 bei 0 = 055,79 (ü.5,5 m = ü.NHN)
Für das Sondergebiet SO1:	BZP 3 bei 0 = 100,00 (ü5,7 m = ü.NHN)
Für das Sondergebiet SO2:	BZP 4 bei 0 = 200,00 (ü6,4 m = ü.NHN)

In den Sondergebieten sind die jeweiligen traufseitigen SO1 und SO2 maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

In den Sondergebieten SO1 und SO2 können bauliche Anlagen mit einer Gesamttiefe von maximal 70 m (SO1) bzw. 86 m (SO2) errichtet werden. Die baulichen Anlagen halten den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von der Grundstücksgrenze ein (abweichende Bauweise) (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die mit GFL, GL bzw. L bezeichneten Bereiche gilt:
GFL 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Wartung des Regenrückhaltebeckens),
GL 2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger,
L1: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Zuführung zum Regenrückhaltebecken, geplanter Schmutzwasserkanal).

1.5 Einfahrbereiche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist lediglich eine gemeinsame Zufahrt für beide Märkte von der Planstraße A im gekennzeichneten Bereich zulässig.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz

Bei den mit LPB III bzw. IV gekennzeichneten Fassaden (MI1, MI2) sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III und IV gemäß VDI 2719 zu treffen.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils für Büroräume in dB	$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils für Wohnräume in dB
III	61-65	30	35
IV	66-70	35	40

Bei den mit LPB III bzw. IV gekennzeichneten Fassaden (MI1, MI2) sind an Schlaf- und Kinderzimmern zum Schutz vor Straßenverkehrslärm schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei den mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden (MI2) sind Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Aktiver Schallschutz

Nördlich der Planstraße A ist zum Schutz der zukünftig nördlich angrenzenden Wohngebiete ein Lärmschutzwall oder ein Kombination aus einem Erdwall (mindestens 2 m Höhe) und einer Mauer (massiv) (1 m Höhe) von mindestens 3 m Höhe - über der Planstraße A - anzulegen. In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind die Parkplatzbereiche/Stellplätze und Fahrgassen) mit einem ebenen Belag herzustellen (Asphalt, Formsteine ohne Fuge).

Nutzung der Parkplätze in den Sondergebieten

Die Parkplätze in den Sondergebieten SO1 und SO2 dürfen von Kunden nur im Zeitraum von 07.00 - 22.00 Uhr benutzt werden. Die Regelung ist durch eine geeignete Zufahrtskontrolle sicherzustellen (z.B. Schranke). Die Warenanlieferung kann ab 06.00 Uhr erfolgen.

1.7 Begrünung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.7.1 Allgemeines, Pflanzenlisten

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte laubholzarme und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten A - D zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Liste A (Bäume I. Ordnung, 4 x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe 20 - 25 cm)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gleditschie (Gleditsia triacanthos), Platane (Platanus acerifolia), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Winter-Linde (Tilia cordata), Kaiser-Linde (Tilia vulgaris 'Pallida').

Liste B (Bäume II. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe 18 - 20 cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Pontom (Crataegus laevigata 'Paul's - Crataegus monogyna 'Paul's Scarlett'), Nicht-Frostende Wild-Birne (Pyrus calleryana Chanticleer), Sal-Weide (Salix capprea), Gemeine Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Stadt-Linde (Tilia cordata 'Greenspire'), Obst- bzw. Wildobstbäume.

Liste C (Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm)
Wald-Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hunds-Rose (Rosa canina), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea).

Liste D (Sträucher/Ziersträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 30 - 50 cm)
Spindelstrauch (Euonymus fort. Vegetus), Gewöhnliche Mahonie (Mahonia aquifolium), Glanzrose (Rosa nitida), Kartoffelrose (Rosa rugosa), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum „Schmidt"), Purpurbeere (Symporicarpos x chenaulti).

1.7.2 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche 1 - Regenrückhaltebecken -

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes (ÖG1) ist nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Ausbauplanung als Wiesen- bzw. Rasenfläche herzustellen. Hier ist ein Regenrückhaltebecken mit Nebenanlagen und dem erforderlichen Unterhaltungsweg zulässig. An der West- und Nordgrenze der Anlage ist ein im Mittel 3 m breiter dichter Gehölzstreifen aus Pflanzen der Liste C herzustellen.

Öffentliche Grünfläche 2 - Schutzmaßnahmen für Schlieeisenuken (Wall, Ost) -

In der öffentlichen Grünfläche zwischen der Planstraße A und dem angrenzenden Wald (OG2) ist ein im Mittel 2 m hoher Erdwall anzulegen. Zur Begrünung ist eine Gehölzpflanzung wie folgt herzustellen:
- 20 % extensive Wiese
- 80 % Bäume und Sträucher (Liste B und C)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein ca. 1,2 m breiter unbefestigter Gehweg zwischen dem Wall und dem angrenzenden Wald zulässig

Öffentliche Grünfläche 3 - Verkehrsgrün -

In der öffentlichen Grünfläche südlich der Oberaußemer Straße (OG3) ist eine vollflächige Gehölzpflanzung mit Pflanzen der Liste C und D anzulegen.

Private Grünfläche 1 - begrünter Lärmschutzwall -

In den beiden privaten Grünflächen (PG1) nördlich der Planstraße A ist ein im Mittel 3 m hoher lärmschutzwall (Erdwall, Gabionen, Kombination aus Wall und Mauer) vollflächig mit Sträuchern und Bodendeckern (Liste C und D) zu bepflanzen.

Private Grünfläche 2 - Schutzmaßnahmen für Schlieeisenuken (Wall, West) -
Begrünung von Öffentlichen Grünflächen (Schutzmaßnahmen, Wall) Maßgeblich für Arten: Landschaftsbericht Bonn-Erftkreis

~~In der privaten Grünfläche westlich der Planstraße A (PG2) ist eine dichte Gehölzpflanzung wie folgt anzulegen:~~
~~- 20 % extensive Wiese~~
~~- 80 % Bäume und Sträucher (Liste B und C)~~

In der privaten Grünfläche westlich der Planstraße A (PG2) ist ein in im Mittel 2 m hoher Erdwall anzulegen. Zur Begrünung ist eine Gehölzpflanzung wie folgt herzustellen:
- 20 % extensive Wiese
- 80 % Bäume und Sträucher (Liste B und C)

Private Grünfläche 3 - Freifläche am Gebäuderaugang -

In der privaten Grünfläche zwischen dem Sondergebiet 2 und der Planstraße A (PG3) ist eine extensive Wiese mit einzelnen Gehölzpflanzungen wie folgt anzulegen:
- 20 % extensive Wiese mit mindestens 15 Bäumen der Liste B
- 70 % extensive Wiese

1.7.3 Begrünung der privaten Baufläche

Baumreihe entlang der Planstraße A

Südlich der Planstraße A ist eine begleitende Baumreihe mit 24 Bäumen der Liste A anzulegen (Abstand untereinander ca. 10 - 12 m, Standort siehe Planzeichnung). Zur Anpassung an die örtlichen Verhältnisse können die Baumstandorte innerhalb der Reihe um bis zu 2 m verschoben werden.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen baulich sind, mit mindestens 0,6 m (im Mittel) Bodensubstrat zu überdecken.

Pflanzflächen A - Rasen mit einzelnen Sträuchern -

Die Pflanzflächen an der westlichen Grenze des Sondergebiets 1, südlich der Planstraße A und an der östlichen Grenze des Sondergebiets 2 (A) sind als lockere Randbegrünung wie folgt anzulegen:
- 20 % Sträucher und Bodendecker (Liste C und D)
- 80 % Rasen

Pflanzfläche B - dichte Gehölzpflanzung, Randbegrünung -

Die Pflanzfläche nördlich der Oberaußemer Straße (B) ist als dichte Randbegrünung nach Maßgabe einschlägiger Schutzvorschriften der Leitungsträger (Kaiserlung, Pipeline) wie folgt anzulegen:
- 80 % Sträucher und Bodendecker (Liste C und D)
- 20 % Rasen

Nebenanlagen innerhalb der Pflanzflächen A und B

Innerhalb der Pflanzflächen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, Rettungswege, Zisternen, Löschwasserbehälter, haustechnische Anlagen, Treppen etc. zulässig. Die Summe der versiegelten Flächen darf dabei 5 % der jeweiligen Pflanzfläche nicht übersteigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).

Begrünung des Parkplatzes

Entlang der gemeinsamen Grenze der Sondergebiete 1 und 2 sind insgesamt 8 Bäume der Liste A anzupflanzen (Abstand untereinander ca. 10 - 12 m, Standort siehe Planzeichnung). Zur Anpassung an die örtlichen Verhältnisse können die Baumstandorte innerhalb der Reihe um bis zu 3 m verschoben werden.

1.7.4 Externe Ausgleichsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen auf einer von der Stadt Bergheim bereitgestellten Fläche festgesetzt (Gemarkung Oberaußem, Flur 2, Fl.St.Nrn. 64, 65, 66, 8.478 m²). Näheres regelt der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Bergheim und dem Erschließungsträger.

1.8 Regenwasserbewirtschaftung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG NW

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist (ggf. nach geeigneter Vorreinigung) dem zentralen Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes (öffentliche Grünfläche 1) zuzuführen.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind für Hauptbaukörper nur Satteldächer (bis 38° Dachneigung) und Pultdächer (bis 17° Dachneigung) zulässig. Für eingeschossige, untergeordnete Bauteile (z.B. Garagen, Nebenanlagen) sind auch Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungen bei Sattel- und Pultdächern sind nur schwarze, anthrazitfarbene, dunkelbraune oder rote Dachziegel bzw. Betondachsteine zulässig. Zur Integration von Solaranlagen sind Abweichungen von der Dacheindeckung zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind zur Einfriedung des Betriebsgeländes lediglich Maschendrahtzäune sind Metallgitterzäune (grün, braun) bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Hinweise

1. Archäologie und Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Unteres Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Grundwasser, Grundwassermessstelle

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Nach Einstellung der Sümpfungsmaßnahmen sind Grundwasserstände bis 75 - 78 m (NN) zu erwarten. Ca. 15 m nördlich der Oberaußemer Straße, an der gemeinsamen Grenze der Sondergebiete SO1 und SO2 befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 83045 der RWE Power AG (Kennzeichnung im Plan). Die Einrichtung ist in Betrieb zu sichern.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Erdgasleitung

Nördlich der Oberaußemer Straße verläuft eine Erdgasleitung der WINGAS GmbH (WEGAL, DN 800 / MOP 100 bar, Schutzstreifen 8,0 m, ch. 4,0 m beidseits der Trassenmitte). Um die Sicherheit der Erdgasnachfuckleitung nicht zu beeinträchtigen, sind Planungen in diesem Bereich frühzeitig mit der WINGAS GmbH abzustimmen (Hochbau, Straßenbau, Bau von Versicherungsanlagen, Erdbewegungen, Gehölzpflanzungen etc.).

Mischwasserkanal

Unmittelbar nördlich der Oberaußemer Straße verläuft ein Mischwasserkanal DN 900 der Stadtwerke Bergheim. Die Lage der Trasse ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Versorgungsleitungen der RWE Rhein Ruhr GmbH (nicht dargestellt)

Im Bereich des Knotens Oberaußemer Straße / Niederaußemer Straße / Am Alten Maar befinden sich Elektro-, Gas und Trinkwasserleitungen innerhalb der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, im Wirtschaftsweg und im Bereich des sogenannten „Eulenturms".

Geplante Pipeline

Die zum Engineering plant die Neuverlegung einer Pipeline etwa 12 m nördlich der Oberaußemer Straße (EPOC U-Line Development Section 4, 6 m Schutzstreifen, d.h. 3,0 m beidseits der Trassenmitte).

4. Grünordnung

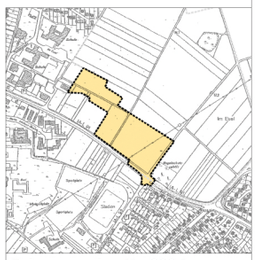
Detaillierte Empfehlungen für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sowie zur fachgerechten Bepflanzung von Oberboden sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

5. Kampfmittel

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Rauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

6. Schutz der Schlieeisenuken

Bei sämtlichen Baumaßnahmen im Umfeld des Eulenturms ist eine eigenständige artenschutzrechtliche Befreiungsgenehmigung gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen. Nähere Angaben dazu sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten zur Schlieenuke des Büros für Ökologie und Landschaftsplanung Fahr, Stolberg 2006 bzw. der Stellungnahme des Rhein-Erft-Kreises zum Bebauungsplan vom 14.03.07 zu entnehmen.


Bergheim
Bergheim-Mitte
Kenten
Oberaußem
Fortuna
Paffendorf
Sindorf
Niederaußem
Quadrath-Ichendorf
Glesch
Zieverich
Frauenkirchen
Kaster
Büsdorf
Thorr
Kierdorf
Ahe
Hüchelhoven
Lipp
Rheinbach
Hemmerden
Frangenheim
Hüchelrath
Königsdorf
Efferen