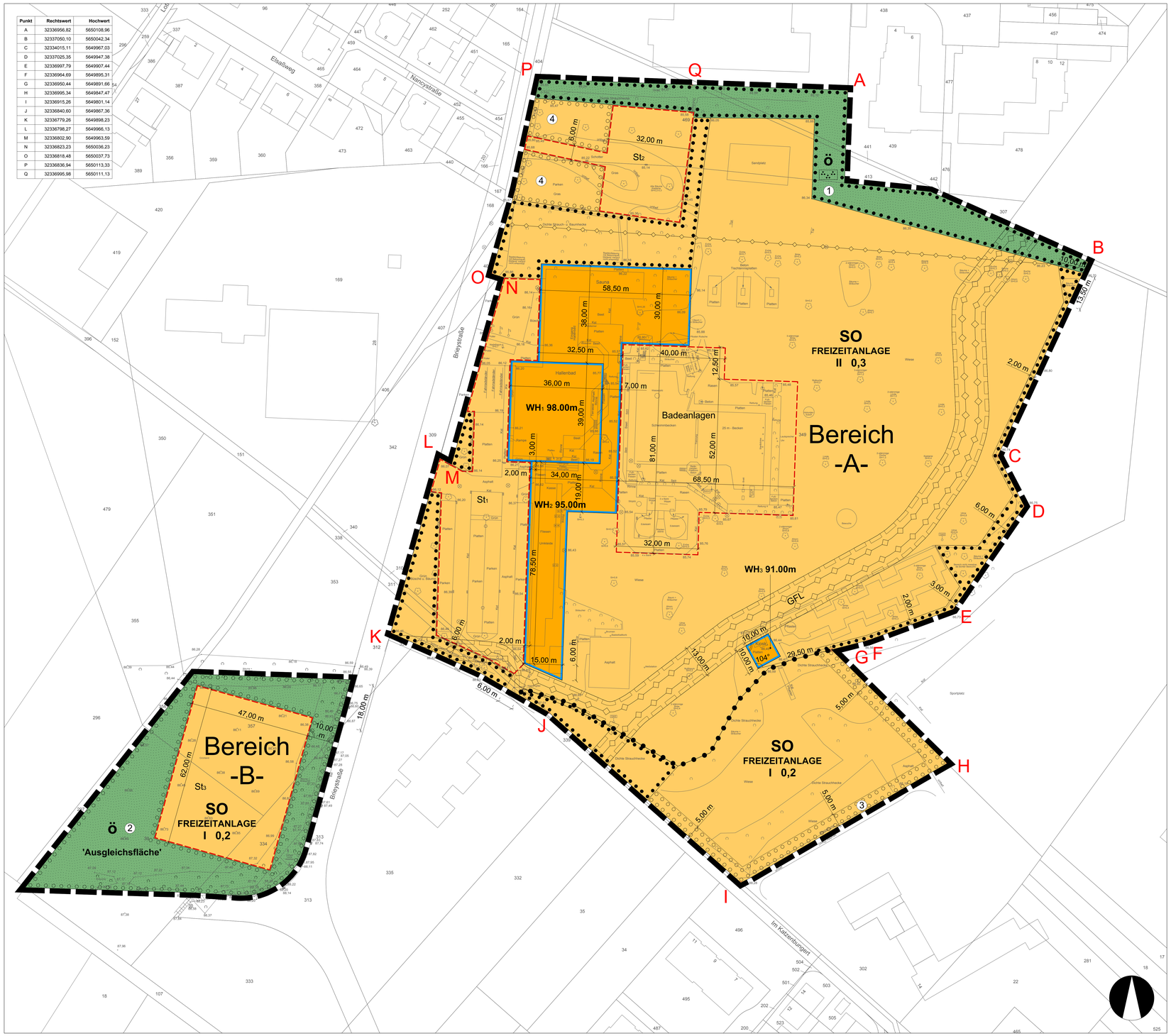
Punkt	Rechtswert	Hochwert
A	32336956,82	5650108,96
B	32337050,10	5650042,34
C	32334015,11	5649967,03
D	32337025,35	5649947,38
E	32336997,79	5649907,44
F	32336964,69	5649895,31
G	32336950,44	5649891,66
H	32336995,34	5649847,47
I	32336915,26	5649801,14
J	32336840,60	5649867,36
K	32336779,26	5649898,23
L	32336798,27	5649966,13
M	32336802,90	5649963,59
N	32336823,23	5650036,23
O	32336818,48	5650037,73
P	32336836,94	5650113,33
Q	32336995,98	5650111,13



Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet Freizeitanlage

Das Sondergebiet Freizeitanlage gemäß § 11 BauNVO dient der Erholung und Vergnügung insbesondere durch Badeanlagen sowie durch Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Sport.

Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Hallenbad
- Freibadanlage
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Sport sowie für die Tageserholung
- Schank- und Speisewirtschaft
- Erforderliche Stellplatzanlagen
- Sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
- Eine Betriebswohnung

2. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen oder der Gebäude darf die jeweils in Meter über NN angegebene maximale Wandhöhe nicht überschreiten.
Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Wandabschluss gemessen.
Eine Überschreitung der Höhenfestsetzung durch technische Aufbauten ist zulässig.

3. Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)

3.1 Zulässige Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemeinen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ausgeschlossen.

3.2 Maßgebliches Baugrundstück
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 3 BauNVO)

Das innerhalb des Bereiches -B- des Bebauungsplanes Nr. 255/Oa gelegene SO-Gebiet ist als Teilgrundstück des Fortunabades nicht bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

4. Nichtüberbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Bereiches -A- sind ebenerdige und sonstige nicht durchgehend massiv ausgeführte Anlagen und Einrichtungen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Zusätzlich sind maximal vier einzelne Gebäude jeweils bis zu 40 m² Bruttorauminhalt zugelassen.

Innerhalb des SO-Gebietes Bereich -B- sind in den nicht überbaubaren Flächen jegliche Anlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der Stellplatzanlage St3 und unmittelbar damit verbundener Anlagen ausgeschlossen.

5. Flächen für Badeanlagen und für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

5.1 Flächen für Badeanlagen

Freibadanlagen sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Fläche zu realisieren.

5.2 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu realisieren. Innerhalb der gleichen Flächen sind 80 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte festgesetzt:
- Gehrechte zugunsten behördlich vorgeschriebener Kontrollen der Leitungsnetze
- Gehrechte zugunsten der Leitungsträger für Instandsetzungsmaßnahmen
- Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' (1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gelegenen Gehölze und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann ein Fuß- und Radweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche angelegt werden.

7.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Ausgleichsfläche' (2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Ausgleichsfläche' (2) ist flächendeckend im Abstand von maximal 1,50 m x 1,50 m gemäß Pflanzliste mit standorttypischen Gehölzen in Abstimmung mit der Stadt zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze und Bäume sind zu berücksichtigen und in die Neuanpflanzung zu integrieren.
Innerhalb der Fläche ist eine 6 m breite Zufahrt mit wasserdurchlässiger Oberfläche zwischen Brieystraße und der Stellplatzanlage St₂ herzustellen.

7.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (3) und (4) sind flächig mit standorttypischen Gehölzen in Abstimmung mit der Stadt gemäß Pflanzliste im Abstand von maximal 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze und Bäume sind in die Neuanpflanzung zu integrieren.

7.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.4.1 Die innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen Gehölze und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.4.2 Sonstige Bäume und Gehölze, die nicht der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bergheim unterliegen, können nachweislich der Notwendigkeit für die Errichtung von Anlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf beseitigt werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Bereich nicht überbaubarer Flächen

Für alle innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassenen Anlagen und Einrichtungen ist eine unmittelbar nachgeordnete Versickerung im direkten Umfeld zu gewährleisten.

8.2 Bereich der Stellplatzanlagen St₂ und St₃

Die Stellplatzanlagen St₂ und St₃ sind ganzflächig wasserdurchlässig auszuführen. Von einer Anreichrung auf die zulässige Grundfläche wird abgesehen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Lärmschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf angrenzende Wohngebiete ist im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die jeweils anzulegenden Richtwerte eingehalten werden.
Die einzelnen Anlagen sind nach dem aktuellen Stand der Lärmminderungstechnik zu errichten, um relevante Sekundärgeräusche durch die Benutzung der Anlagen auszuschließen.

9.2 Betriebszeiten

Folgende Betriebszeiten der Freizeitanlage sind zulässig:
Werktags 06.00 Uhr bis 21.45 Uhr
Sonn- und Feiertags 06.00 Uhr bis 21.45 Uhr

9.3 Nutzungszeiten

Die Nutzung der Stellplatzanlagen St₁₋₃ ist zu folgenden Zeiten zulässig:
Werktags: 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Sonn- und Feiertags: 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

9.4 Größe des Biergartens

Für den Biergarten werden maximal 50 Sitzplätze zugelassen.

9.5 Dacheindeckungen

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

10.1 Dachform

Innerhalb der Baufenster mit den maximalen Wandhöhen WH₁ und WH₂ sind als Dachform lediglich Flachdächer zulässig.

10.2 Einfriedungen

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als transparente Metallgitter- oder Maschendrahtzäune zu realisieren und dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen eine Höhe von 5,00 m über Gelände und eine Ansichtfläche von 6 m² nicht überschreiten.

B KENNZEICHNUNG

Bergbau

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006.

2. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Bei eventuellen Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

3. Nutzung des Niederschlagswassers

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Bodendenkmäler

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auffreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

5. Erdgashochdruckleitung

Anlagen und Einrichtungen im Bereich des festgesetzten GFL sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
Bäume und tiefwurzelnde Gehölze innerhalb eines Abstandes < 2,50 m zur Außenkante der Rohrung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des GFL ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

6. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Reduktion der Schadstoffbelastung wird empfohlen, eventuelle Bauvorhaben so zu planen, dass der Energiebedarf minimiert wird. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollten vorrangig angestrebt werden.

7. Verwendung natürlicher Baumaterialien im Landschaftsbau

Im Bereich der Außenanlagen ist die Verwendung natürlicher und landschaftsgerechter Baumaterialien anzustreben, die sich in das grüngeprägte Ortsbild einfügen.

8. Beleuchtung

Die Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden können. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Beleuchtungsanlage den Anforderungen des Gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V B 2 - 8829 - (V Nr. 5/00) -, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr - III A 4 - 62 - 03 -, und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport - II A 4 - 850.1 - Lichtemissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung, vom 13.09.2000 entspricht.

D PFLANZLISTEN

Hochwachsende Laubbäume

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

(StU 16 - 18 cm)

Mittelhochwachsende Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche

(StU 16 - 18 cm)

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gewöhnlicher Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Wasserschneeball

(2 x verpflanzt, H 125 - 175)

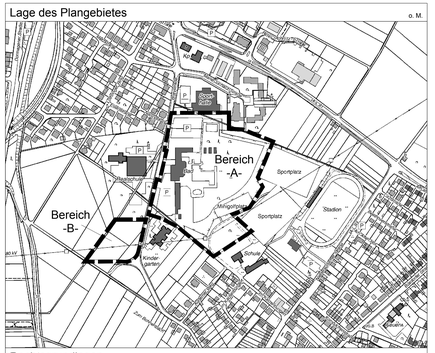
KREISSTADT BERGHEIM

Bebauungsplan Nr. 255 / Oa
Freizeitanlage Fortunabad

5 10 20 30 40 50

Lage des Plangebietes

o. M.



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch die Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung von Gebieten für den Wohnungsbau (investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272)
4. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271)

Plangrundlagen

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem Zustand vom ..... übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergheim, den

Öffentl.best.Verm.Ing.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) durch Beschluß des Rates der Stadt vom ..... aufgestellt worden.

Bergheim, den

Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom ..... wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, den

Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3(1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Bergheim, den

Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt.

Bergheim, den

Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

Eine erneute Offenlage gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....

Bergheim, den

Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen und Bedenken gemäß § 3(2) in Verbindung mit § 3(3) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlussfassung des Rates vom .....

Bergheim, den

Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 28.03.2000 (GV NW S. 666) am ..... als Satzung beschlossen.

Bergheim, den

Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Damit ist dieser Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB am ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Bergheim, den

Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 11 der BauNVO)

- SO FREIZEITANLAGE — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Freizeitanlage' / überbaubare Fläche
- SO FREIZEITANLAGE — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Freizeitanlage' / nicht überbaubare Fläche

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und § 23 der BauNVO)

- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 11 der BauNVO)

- II — Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 — Grundflächenzahl
- WH: 98.00m — Maximal zulässige Wandhöhe über Normalnull (NN)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Gasleitung unterirdisch
- Kanalleitung unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Ö — Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- St1-3 — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (siehe textliche Festsetzungen)
- Badeanlagen — Umgrenzung von Flächen für Badeanlagen
- GFL — Mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-