

***mit Änderungen nach der
öffentlichen Auslegung*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

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

Allgemeines Wohngebiet – (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Arten

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Für die WA – Allgemeinen Wohngebiete werden in der Planzeichnung die maximal zulässigen Traufhöhen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist – bis auf die südwestlich der bestehenden Straße ‚Am Hüttenhof‘ direkt anschließenden Grundstücke und für die mit WA¹ + WA² gekennzeichneten Teilflächen – die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Grundlage für die Bezugshöhe ist die Verkehrsplanung BERG & PARTNER von Mai 2012. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter, in der vorgenannten Planung angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

Für die im Bebauungsplan mit WA¹ + WA² gekennzeichneten Teilflächen gelten als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte (BZP) 1 + 2.

Für die südwestlich der bestehenden Straße ‚Am Hüttenhof‘ geplante Bebauung gelten als Bezugshöhe die in der Kartengrundlage markierten Kanaldeckelhöhen. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckelhöhen zu ermitteln.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Überdachte Stellplätze (sogen. Carports), Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)**

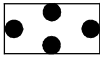
Innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeinen Wohngebiete dürfen je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und § 1a BauGB)**

5.1 **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Verringerung des Versiegelungsanteils innerhalb des Plangebietes sind Zufahrten zu Garagen sowie private Stellplätze und deren Zufahrten so zu gestalten, dass sie über einen begrünter Anteil ~~**von mindestens 30%~~ verfügen. Die Art der Ausgestaltung (z.B. durch Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) wird, im Sinne einer flexiblen Gestaltung, freigestellt.

5.2 **Erhalt der vorhandenen Gehölze**

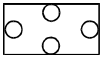
Innerhalb der so  gekennzeichneten Flächen (Böschungen A und B) sind die vorhandenen Einzelbäume bzw. Baumgruppen, Gehölze und sonstigen Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 **Erhaltung der vorhandenen Böschungen**

Die innerhalb der im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes festgesetzten Wohngebietsflächen vorhandenen Böschungen sind hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung und der vorhandenen Neigungswinkel unverändert zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen – auch in geringerem Umfang – sind unzulässig; ebenso der Einbau von Stützmauern und/oder –elementen. Grundstückseinfriedungen sind zulässig, wenn sie mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen und / oder Hecken eingegrünt werden. Die Anpflanzung von zusätzlichen Gehölzen gem. der Artenliste 1 und Stauden ist zulässig. Nadelgehölze – mit Ausnahme von Eiben – sind unzulässig.

Die vorhandenen Böschungen entlang der Straße Am Hüttenhof sind von der Pflicht zur Erhaltung der Böschungen ausgenommen.

5.4 **Ergänzung der Randbegrünung**

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortgerechte bzw. bodenständige Gehölze gem. Artenliste 1 zu pflanzen. Der Anteil der Strauchpflanzung muss mindestens 50% der Fläche betragen. Die übrigen Flächen - Übergangsbereich zu den angrenzenden Gartenflächen – sind mit standortgerechten bzw. bodenständigen Kräutern und Hochstauden zu begrünen.

5.5 Anpflanzen von Hecken

Die innerhalb der mit Signatur [?] festgesetzten Flächen sind je laufenden Meter mit jeweils 3 – 4 Gehölzen gem. der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke darf 1,8 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind zulässig.

5.6 Anpflanzung von Straßenbäumen

Zur Begrünung des Straßenraums sind im Bereich der Erschließungsstraße 3 Allee-bäume gem. Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Stammumfang 20 – 25 cm in ein Meter Höhe vom Fußpunkt gemessen.

Die Mindeststammhöhe zum Zeitpunkt der Pflanzung muss 2,20 m betragen.

Für den Wurzelraum ist eine Fläche von mindestens 6,0 qm offen zu halten und zu begrünen (Rasen und/oder Bodendeckerpflanzung).

5.7 Artenlisten

Artenliste 1

BÄUME II. Ordnung*

z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrausta	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

STRÄUCHER*

z.B.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

HECKENPFLANZEN*

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

* Bei Pflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur die natürlich vorkommende Art verwenden, keine gärtnerischen Züchtungen.

Artenliste 2

STRASSENBÄUME II. Ordnung

z.B.

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Sunburst“	Gold-Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus hillieri „Spire“	Zierkirsche „Spire“

BODENDECKER

z.B.

Cotoneaster salic. „Parkteppich“	Kriechmispel
Euonymus fort. „Coloratus“	Kriechspindel
Lonicera nitida „Maigrün“	Heckenkirsche
Potentilla in Sorten	Fingerstrauch
Rosa in Sorten	Bodendeck. Rosen
Spiraea bum. „Anthony Waterer“	Rote Sommerspiere
Symphoricarpos x chen. „Hancock“	Niedrige Purpurbeere

SOLITÄRGEHÖLZE

z.B.

Pyracantha „Kasan“	Feuerdorn
Rosa „Schneewittchen“	Strauchrose
Spiraea x cinerea „Grefsheim“	Rispenpiere

6. Die Flächen für Böschungen, soweit sie zur Herstellung bzw. Sicherung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Sicherung des Straßenbaukörpers in der Verlängerung der Pestalozzistraße und des Weges am südwestlichen Rand des Plangebietes sind innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen die vorhandenen Böschungen hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung und der vorhandenen Neigungswinkel unverändert zu erhalten.

Die vorhandenen Böschungen entlang der Straße Am Hüttenhof sind von der Pflicht zur Erhaltung der Böschungen ausgenommen.

7. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

7.1 Humose Böden

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. 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.

8. Hinweise

8.1 Entsorgung der Tennenschicht / Schutz des Oberbodens

Die im Bereich der Sportplatzfläche vorhandene Tennenschicht ist bis zu einer

Tiefe von 25 cm aufzunehmen und nach den Vorschriften der LAGA¹ Z 1.1 zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.

8.2 Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen.

Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980, (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.3 Kampfmittelfunde

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass für die beantragte Fläche ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird daher empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vorzunehmen.

Auf Grund der derzeitigen Nutzung der Fläche als Sportplatz wurde mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vereinbart, die Fläche erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten zu untersuchen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

8.4 Erdbebenzone

Das gesamte Gebiet der Stadt Bergheim befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

8.5 Grundwasser

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass der Grenzbereich des Planungsgebietes von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8.6 Hinweisliche Darstellung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

¹ Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine separate Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW.

Die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Dachneigung, Firstrichtung) sind der Gestaltungssatzung entnommen und nur hinweislich im Bebauungsplan dargestellt.

8.7 Nutzung regenerativer Energien

Auf die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren auf den Dächern) wird hingewiesen.