

Entwurf, Stand 28.09.2012

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den WA-Gebieten die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird ein Sondergebiet Caddyhalle Golfplatz festgesetzt. Innerhalb des SO1 Caddyhalle Golfplatz sind ausschließlich folgende Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Golfplatz stehen zulässig:
 - Unterbringung von Betriebsfahrzeugen und Lagerung golfplatzbezogener Gerätschaften und Materialien
 - Wartung von Betriebsfahrzeugen und golfplatzbezogener Gerätschaften

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf in den Wohngebieten (WA) die zulässige GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

3. Gebäudehöhen und Geschossigkeiten

- 3.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die maximale Traufhöhe auf 5,90 m festgesetzt.
- 3.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die maximale Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt.
- 3.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird für das allgemeine Wohngebiet WA 3 die maximale Traufhöhe auf 8 m festgesetzt.
- 3.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird für das allgemeine Wohngebiet WA 3 die maximale Firsthöhe auf 12 m festgesetzt.
- 3.5 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird für das Sondergebiet Caddyhalle Golfplatz die maximale Wandhöhe auf 4 m festgesetzt.
- 3.6 Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten, wenn sie bei Satteldächern nicht mehr als 20 cm von der Dachhaut entfernt aufmontiert sind oder bei Flach- und Pultdächern um das Maß ihrer eigenen Höhe von der Gebäudekante zurückspringen.
- 3.7 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt.
- 3.8 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gelten für die festgesetzten Gebäudehöhen der zugehörige Bezugspunkt im Baufenster.
- 3.9 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für den Bereich der möglichen Tiefgarage eine festgesetzte Geländehöhe von 85.00 m NHN, die um 25 cm über und unter diesem Wert variieren darf.

4. Baugrenzen

- 4.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen in den allgemeinen Wohngebieten die Baugrenzen durch überkragende Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten und dergleichen bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 4.2 Pro Geschoss darf die Breite der überkragenden und zurücktretenen Bauteile in der Summe nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

5. Stellplätze

- 5.1 Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche nur im gekennzeichneten Bereich zulässig. Überdachte Garagen und Carports sind mit Ausnahme des aus Lärmschutzgründen zu errichtenden Carports in der mit LSM 1 gekennzeichneten Fläche ansonsten nur innerhalb der Baufenster zulässig. Offene oberirdische Stellplätze sind nur auf den besonders festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufenster zulässig.
- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB müssen Garagen und Carports auf den Bauflächen, die an die Straße „Am Mühlenberg“ angrenzen, um 5 m von der Grundstückskante zurücktreten.

6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen auf 8 pro Gebäude beschränkt.

7. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen innerhalb der gekennzeichneten Flächen nach Norden, Osten und Süden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe Nov. 1989) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird; die schalltechnische Untersuchung (Kramer Schalltechnik / Juli 2012) kann hierzu herangezogen werden.

8. Aufschiebende Bedingung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung zu Wohnzwecken im süd-westlichen Baufensters (M1) erst dann zulässig, wenn ein nach Norden und Osten geschlossenes und vollständig überdachtes Carport (LSM 1) errichtet worden ist. Das Material der Wände und des Dachs muss eine Schalldämmung R_w von min. 15 dB nachweisen.

9. Grünordnung und landschaftspflegerische Maßnahmen

Grünordnung und landschaftspflegerische Maßnahmen beziehen sich auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag vom 14.04.03, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 183/Fliesteden „Golfplatz“, 2. Änderung „Am Mühlenberg“ für das Plangebiet erstellt wurde. Die dort beschriebenen Maßnahmen werden qualitativ und quantitativ entsprechend durchgeführt.

9.1 Private Grünflächen und Anpflanzungen

Für die innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Gestaltung“ sind folgende Anpflanzungen festgesetzt:

- Groß- und kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1. Diese sind dauerhaft zu erhalten.
- Sträucher gemäß Pflanzenliste 2. Diese sind dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich ist ein Anteil von insgesamt 30 % an Ziergehölzen zulässig.

9.2 Anpflanzung von Bäumen

Die gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind innerhalb des Plangebiets gemäß Pflanzenliste 1 und 3 als heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm als Hochstamm (Kronenansatz mind. 180 cm hoch) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu erziehen.

9.3 Struktureiche Gärten

Gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB wird für die neuen Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass eine Fläche von mind. 20 % der Grundstücksfläche als struktureicher Garten zu gestalten und dauerhaft zu erhalten ist.

Folgende Maßnahmen werden angerechnet:

Naturnahe Gehölzbepflanzung: Naturnahe Gehölze aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern (2xv, Mindesthöhe 100 cm) und mindestens einem Gehölz pro 3 m² gemäß Pflanzenlisten 1 und 2.

Schnitthecken: Schnitthecken mit mind. 4 Gehölzen je laufenden Meter mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenlisten 1 und 2.

Einzelbäume: Heimische und standortgerechte Bäume und Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronenansatz mind. 180 cm hoch) oder Stammbusch. Die Gehölze sind entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu erziehen. Es sind Bäume der Pflanzenlisten 1 und 3 zu verwenden. (Anrechnung 20m² je Baum) ,

Gartenteiche: Gartenteiche mit einer Mindestdiefe von 80 cm.

Dachbegrünung: Die Dachbegrünung von Flachdächern mit Blütenpflanzen und Gräsern bei einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm.

9.4 Tiefgaragenabdeckungen sind in den Grünbereichen, außerhalb der Erschließungswege mit mindestens 0,60 m Bodensubstrat zu überdecken. Für Bäume gilt eine Mindestüberdeckung von 1,20 m oder ihre Pflanzung in entsprechenden Baumtrögen.

9.5 Flachdächer bei Hochbauten sind zu 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

9.6 In den WA-Gebieten ist innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 für jeweils vier Stellplätze zu pflanzen.

9.7 Müllsammelbehälter sind mit Hecken gemäß Pflanzliste 2 abzupflanzen.

PFLANZENLISTEN

PFLANZENLISTE 1

Standortgerechte und heimische Laubbäume,

z.B. Bäume I.Ordnung - (Höhe über 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume II.Ordnung - (Höhe bis zu 20 m)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

PFLANZENLISTE 2

Standortgerechte und heimische Sträucher, z. B.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigr. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingr. Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosacantha</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

PFLANZENLISTE 3

Obstbäume / Wildobstbäume

<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume und anderes Obst.

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

10. Geh- und Fahrrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 29 wird ein Gehrecht (G1) für die Allgemeinheit zur Durchwegung des Wohngebiets festgesetzt, um von der Straße „Am Mühlenberg“ zum Golfplatz zu gelangen.

Gemäß § 9 Abs 1 Nr. 29 beinhalten die Schutzstreifen sowie der Bach Geh- und Fahrrechte (G+F 2) für die Unterhaltung des Baches zugunsten der Stadt Bergheim. Auf den Schutzstreifen ist eine Anpflanzung von Gehölzen gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zulässig. Einfriedungen sind hier nicht zulässig.

B. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet enthält nach der Bodenkarte des Landes NW (Blatt L5106) humoses Bodenmaterial. Die Gründungen innerhalb des Baugebietes können zu unterschiedlichen Setzungen führen. Daher werden besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, empfohlen.

C. Hinweise

1. Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980, der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Außenstelle Nideggen mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.
2. Im Plangebiet sind die Errichtung und der Betrieb von Versickerungseinrichtungen im Sinne des § 51a Landeswassergesetz (LWG) Nordrhein-Westfalen gemäß der Geotechnischen Stellungnahme Nr. G 235/02 vom 06.11.2002 nicht möglich.
3. Es wird auf das oberflächennahe Grundwasser hingewiesen, das bis zu 2,0 m oder mehr unterhalb der geplanten Verkehrsfläche festgestellt wurde (s. Bezugspunkte der geplanten Verkehrsfläche in der Planfassung). Angesichts der angetroffenen oberflächennahen Wasserstände sind bei der Gründung und bei einer evtl. Unterkellerung je nach Lage des Gebäudes evtl. besondere bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen erforderlich.
4. Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsaltslasten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
5. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.
6. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
7. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der aktuell gültigen Fassung.

8. Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, ist über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, beziehbar und bei der Abteilung Planung und Umwelt der Stadt Bergheim einsehbar.