

# KREISSTADT BERGHEIM

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 242 / FLIESTEDEN

### **„AM ALTEN FLIEß“ – 2. ÄNDERUNG –**

in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

#### Textteil

*\* Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung  
sind durch Kursivschrift kenntlich gemacht*

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

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

#### **1.1 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, teilweise auch Firsthöhen und Attikahöhen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die mittig vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Grundlage für die Bezugshöhe ist – bis auf die Teilfläche östlich der Straße Am Alten Fließ – die Entwurfs- und Ausführungsplanung des Ingenieurbüros Fischer von September 2009 (Plan Nr. 20524 / 70611), überarbeitet mit Datum vom 28.02.2013. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter, in der vorgenannten Planung angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

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

Traufhöhe (TH): Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Firsthöhe (FH): Als Oberkante des Firstes gilt die oberste Kante bzw. der oberste Abschluss des Daches.

Attikahöhe (ATH): Bei Gebäuden mit einem Flachdach, d.h. einem Dach mit einer Dachneigung von 0 – 6°, wird die maximale Höhe des Gebäudes mit dem obersten Abschluss des Daches (Attika) im obersten Vollgeschoss bestimmt.

Ausnahme:

Die maximal zulässigen First- und Attikahöhen können durch die dem Dach untergeordneten Nebenanlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen überschritten werden.

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen 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 BauGB)**

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

**5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

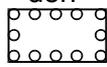
**5.1 Zugangsverbot**

Zur Landesstraße L 187 dürfen von den Baugrundstücken keine unmittelbaren Zugänge zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden. Die Grundstücke sind daher lückenlos und nicht übersteigbar mit Drahtzäunen bzw. Stabgitterzäunen in einer Höhe von 0,8 m - 1,0 m Höhe einzufrieden.

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

**6.1 Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen**

**B1 Randbegrünung des Wohnbaugebietes**

In den nördlichen, östlichen Randbereichen sind innerhalb der so  festgesetzten Flächen und innerhalb der mit öffentlicher Grünfläche und der Zweckbestimmung ‚Erdwall‘ festgesetzten Flächen naturnahe Baumhecken gem. nachfolgender Artenlisten A und B anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenlisten

(Pflanzabstand 1x1m)

A - Standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung

Pflanzanteil 10%, z.B.:

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

B - Standortgerechte und heimische Sträucher, mind. 100 – 150 cm  
Pflanzanteil 90 %, z.B.:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### **B 2 Anpflanzung von kleinkronigen Straßenbäumen**

Zur Begrünung des Straßenraums sind im Bereich der Erschließungsstraße 4 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in Baumscheiben von mind. 4 m<sup>2</sup> Größe anzupflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern bzw. Stauden gem. nachfolgender Artenliste B zu bepflanzen, eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.

Artenlisten

A - Standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung,  
Stammumfang mind. 18 – 20 cm, z.B.

Acer campestre `Elsrijk´	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet´	Rotdorn

B - Bodendecker/ Stauden

Geranium macrorrhizum `Spessart´	Storchschnabel
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera nitida `Maigrün´	Heckenkirsche

### **B 3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Naturnahe Gestaltung‘**

Die nördlich an das geplante Wohngebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Grünland zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften.

In einem Gesamtumfang von 1.000 m<sup>2</sup> sind im Bereich der Wiesenfläche Gehölzgruppen gem. Artenliste zu Maßnahmen B 1 anzupflanzen.

### **B 4 Begrünung der Versickerungsanlage**

Im Bereich der geplanten Versickerungsanlage sind in einem Gesamtumfang von 250m<sup>2</sup> Gehölzgruppen gem. Artenlisten A und B zu Maßnahme B1 anzupflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind als Wiesenflächen extensiv zu pflegen.

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

### Lärmpegelbereich III

Die so ◇ ◆ ◇ ◆ gekennzeichneten Fassaden liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109.

Außenbauteile:

Gemäß DIN 4109 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem erf.  $R'_{w, res} > 35$  dB(A) herzustellen.

Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer ein bewertetes Schall-Dämmmaß von  $R'w \geq 40$  dB erforderlich.

#### Fensterunabhängige Lüftungsanlagen

Innerhalb der so ● ★ ● ★ gekennzeichneten Fassaden sind in den Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen. Die Schalldämmung des Fensters darf nicht durch Rolladenkästen verschlechtert werden.

### **8. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

#### 8.1 Humose Böden

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

### **9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden und Westen an klassifizierte Straßen (L 213, L 187) an. Die Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes sind daher zu beachten.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i.V.m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

### **10. Hinweise**

#### 10.1 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hatte im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes festgestellt, dass die beantragte Fläche in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Zur Erkundung möglicher Kampfmittel wurde daher seinerzeit vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beziehen sich auf die Bauflächen bis zur Randbegrünlingslinie und den Bereich des Regenrückhaltebeckens (gestrichelte Linie im Plan).

Mit Schreiben vom 15.01.2010 hatte der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass die Flächen als Kampfmittelfrei bewertbar eingestuft worden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit wurde jedoch nicht gegeben.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### 10.2 Schutz des Bodens/ Oberbodens

Vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist Oberboden gemäß DIN 18915 fachgerecht abzuschleppen und zwischenzulagern. Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sollten für die Dauer der Baumaßnahmen standfest befestigt, das dazu verwendete Material anschließend entfernt und der Untergrund tiefgründig gelockert werden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.

Für die Einrichtung von Baustellenflächen sollte die Inanspruchnahme von geplanten Freiflächen (Bereiche der Hausgärten) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Stellplätze und private Zufahrtbereiche sowie Terrassen sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster) herzustellen.

#### 10.3 Artenschutz

Zur Schonung von Brutstätten wildlebender Vogelarten sind die zur Rodung von Gehölzbeständen erforderlichen Maßnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen; die Auflage dient der Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 42 BNatSchG und ist im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

#### 10.4 Bodendenkmalpflege

Der Landschaftsverband Rheinland, das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hatte im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes mitgeteilt, dass das Plangebiet unmittelbar an das Bodendenkmal BM 135 (Untenburg Fliesteden) angrenzt, den heutigen Frentzenhof, dessen Ursprünge vermutlich bis in das 13. Jahrhundert zurückgehen.

Nördlich des Plangebietes wurde zudem ein vorgeschichtlicher Siedlungsplatz ermittelt. Ca. 100 m südlich der Fläche sind 1995 Teile einer bandkeramischen Siedlung untersucht worden, südlich der Fläche liegen zudem Hinweise auf ein römisches Landgut vor.

Aufgrund dieser Datenbasis wurde seinerzeit prognostiziert, dass innerhalb des Plangebietes mit Kulturgütern (Bodendenkmälern) gerechnet werden muss. Zur Klärung dieses Sachverhaltes wurde in Abstimmung mit dem Fachamt eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt (ARCHAEONET Februar 2010). Danach sind in Teilbereichen der Fläche bedeutende Kulturgüter (vorgeschichtliche Siedlung, römischer Töpfereibetrieb) nachgewiesen, die gemäß dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im öffentlichen Interesse schutzwürdig sind.

Mit Schreiben vom 17.10.2011 hat das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass nach Durchführung der archäologischen Sicherungsmaßnahmen (Ausgrabungen) im Bereich der im Bebauungsplan 242 als Bodendenkmal erfassten Fläche die Belange des Bodendenkmal-schutzes einer Planrealisierung nicht mehr entgegenstehen.

Unabhängig davon wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW hingewiesen.

## 10.5 Grundwasser

Der Erftverband weist daraufhin, dass im Planbereich flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

*\*Die Bezirksregierung Arnsberg weist mit Schreiben vom 23.04.2013 daraufhin, dass der Bereich des Planungsgebietes nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen 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.*

## 10.6 Hinweisliche Darstellung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

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

## 10.7 Nutzung regenerativer Energien

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