

KREISSTADT BERGHEIM

Bebauungsplan Nr. 252 / Fliesteden
„Am Ingendorfer Weg“

Textliche Festsetzungen 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. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen
- § 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 Trauf- und Firsthöhen, teilweise auch Attikahöhen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist 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 FRANZ FISCHER Ingenieurbüro von Februar 2014. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter, in der vorgenannten Planung angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

Für die an dem bestehenden Teilabschnitt der ‚Gottfried-Stahl-Straße‘ und am ‚Ostring‘ 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 untergeordnete Nebenanlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden.

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 Zufahrtbereich 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. 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 begrüntem Anteil von mindestens 30% verfügen. Die Art der Ausgestaltung (z.B. durch Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) wird, im Sinne einer flexiblen Gestaltung, freigestellt.

5.2 Anlage einer Randbegrünung entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind entlang 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.

5.3 Anpflanzen von Hecken

Die innerhalb der mit Signatur OOO festgesetzten Flächen sind je laufenden Meter mit jeweils 3 – 4 Gehölzen gemäß der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke darf 1,8 m nicht überschreiten. Die Kombination Zaun / Heckenanlage ist zulässig.

5.4 Anpflanzung von Straßenbäumen

Zur Begrünung des Straßenraums sind im Bereich der Erschließungsstraßen 18 Straßenbäume II. Ordnung gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Stammumfang 20 – 25 cm in 1,0 m 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). Alternativ sind überfahrbare Baumscheiben zulässig.

5.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘

Mindestens 60 % der öffentlichen Grünfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Grünfläche ist durch Bäume verschiedener Größe und Art zu gliedern.

Es sind mindestens **3 Laubbäume** gemäß Artenliste 2 mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Für mindestens 2 dieser zu pflanzenden Bäume sind mittelkronige Laubbäume zu verwenden.

5.6 Artenlisten

Artenliste 1

BÄUME II. Ordnung*

z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	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
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
 Spiraea bum. ‚Anthony Waterer‘
 Symphoricarpos x chen. ‚Hancock‘

Bodendeck. Rosen
 Rote Sommerspiere
 Niedrige Purpurbeere

SOLITÄRGEHÖLZE

z.B.

Pyracantha ‚Kasan‘
 Rosa ‚Schneewittchen‘
 Spiraea x cinerea ‚Grefsheim‘

Feuerdorn
 Strauchrose
 Rispenpiere

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Der aus der Planung resultierende und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 252 / Fliesteden "Am Ingendorfer Weg" nicht kompensierbare Eingriff ist auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung zu diesem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Rahmen der Ökokontoflächen der Kreisstadt Bergheim in der Gemarkung Hüchelhoven, Flur 16 + 17, Flurstücke 65 – 67 und 54 - 58 (Kompensationsfläche 1.3.6) zu kompensieren.

Zur Kompensation der verloren gehenden Feldlerchen-Brutplätze werden entsprechend den Ausführungen zur Einbindung des Artenschutzes in die Planung im Rahmen der Erweiterten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 252 / Fliesteden "Am Ingendorfer Weg" außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich der Gemarkung Oberaußem-Fortuna, Flur 3, Flurstück 270 artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche, d.h. die Anlage von Feldlerchen-Fenstern und von Ackerrandstreifen, vertraglich gesichert.

7. Hinweise

7.1 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 1.2 zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Die an einer Stelle durch ihre dunkle Färbung aufgefallene Auffüllung wird als Z 2 –Material nach LAGA TR Boden (2004) eingestuft.

7.2 Bodendenkmalpflege

Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes für den Planbereich nicht mehr abwägungserheblich betroffen sind.

Es wird jedoch 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 erdgeschichtli-

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

cher 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.

7.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Ordnungsbehörde zu verständigen. Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7.4 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.

7.5 Grundwasser

Der Erftverband weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass der Grenzbereich des Planungsgebietes von durch Sumpfungmaßnahmen 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 Sumpfungmaßnahmen 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.

Im Zusammenhang mit dem möglichen Wiederanstieg des Grundwassers wird auf das Bodengutachten Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim von Dezember 2013 verwiesen. In diesem Gutachten wird ausgeführt, dass das Grundwasser vor dem Tagebau in Teilen bis auf 0,6 m herangereicht hat.

7.6 Beseitigung des Niederschlagswassers

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Büro Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim im Dezember 2013 ein Bodengutachten erstellt. Es sind innerhalb des Plangebietes 9 Kleinrammbohrungen und 9 Rammsondierungen niedergebracht worden. Außerdem wurden an drei Stellen jeweils 2 Sickerversuche zur Bestimmung von Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u}$ durchgeführt.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte $k_{f,u}$ der oberflächennahen Schichten aus Löß bzw. Lößlehm liegen nach Aussage des Gutachters deutlich unter der im DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138) geforderten Mindestdurchlässigkeit von 10^{-6} m/s. Der Gutachter rät deshalb von einer Versickerung von Niederschlagswasser in diesen oberflächennahen Schichten ab.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte der unter dem Löß bzw. Lößlehm lagernden Grob- und Mittelsande lassen mit $k_{f,u}$ - Werten von $1,0 \times 10^{-5}$ bis $7,4 \times 10^{-5}$ m/s grundsätzlich eine Versickerung von Niederschlagswasser zu. Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass unter den o.g. Grundwasserständen der im Arbeitsblatt A 138 geforderte Mindestabstand von 1,0 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Basis der Versickerungsanlage im Plangebiet nicht generell eingehalten werden kann. Aus diesem Grund wird vom Gutachter eine Versickerung von Niederschlagswasser auch in den Grob- und Mittelsanden nicht empfohlen.

Auf Grund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und nach Auswertung der Versickerungsversuche wird deutlich, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nach den a.a.R.d.T innerhalb des Plangebietes nicht möglich und deshalb das gesamte Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist.

7.7 Artenschutz

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Erhalt des Jagdreviers der lokalen Zwergfledermaus und zu den Maßnahmen zur Verbesserung der Feldlerchen-Habitate wird auf die ‚Erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung‘ (NORMANN, Februar 2014) verwiesen.

7.8 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein landschaftspflegerischer Begleitplan des Büros für Landschaftsplanung NORMANN vom Februar 2014.

7.9 Hinweis auf bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

7.10 Nutzung regenerativer Energien

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