

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 280 / BERGHEIM "SANDDORNWEG"

Textliche Festsetzungen und Hinweise

6.1 Planung und Umwelt

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB und BauNVO)

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 REINES WOHNGEBIET (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößzahl (II) und die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

4. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauGB sind Garagen und Überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

B GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen grundsätzlich eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind nur als transparente Einfriedungen z.B. als Stabgitterzaun zulässig. Geschlossene Einfriedungen z.B. Mauer sind nicht zulässig. Ausnahme: Geschlossene Holzzäune mit einer Höhe von bis zu max. 1,0 m und lebende Hecken von bis zu 1,8 m.

C HINWEISE

1. Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse

Bei einer unterkellert geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die Baugrubensohle (tiefer als 3 m unter GOK) bereichsweise noch in den unzureichend tragfähigen Auenbildungen liegt. Hier sind diese bis auf die sandig- kiesige Terrasse aufzunehmen und gegen Kiessand zu ersetzen. In der grobkörnigen Terrasse versickert anfallendes Sicker- und Tagwasser ohne zeitliche Verzögerung in den Untergrund. Für ein unterkellertes Wohngebäude reicht eine Abdichtung nach DIN 18 195-T 4 aus, wenn die Arbeitsräume mit gut wasserdurchlässigen Böden (Durchlässigkeitsbeiwert $k_f 10^{-4}$ m/s) verfüllt und vollständig an die durchlässigen, nicht bindigen Sande und Kiese der Rheinterrasse angebunden wird. Um lokale Vernässungen zu vermeiden, sind die Arbeitsräume frei von Fremdbestandteilen (z.B. Plastikfolien, Betonreste u.a.) zu halten.

Bei einer lehmigen und somit nur gering wasserdurchlässigen Baugrubensohle sind aufgrund der Anforderungen der DIN 18 195-T 1 die Kellergeschosse bis zu Tiefen von 3 m unter GOK nach DIN 18 195-T 6, Abschnitt 9, gegen aufstauendes Sickerwasser abzudichten. Alternativ können erdberührte Bauteile gemäß DAfStb als „wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie)“ ausgebildet werden.

2. Beseitigung des Niederschlagswassers

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Büro Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim im Juli 2016 ein Bodengutachten erstellt. Eine Versickerung wird wegen der Tiefenlage der geeigneten Böden unter Berücksichtigung des erforderlichen Aufwandes nicht empfohlen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt daher in den vorhandenen Kanal in der Straße Sanddornweg. In der Generalentwässerungsplanung des Stadtteils Bergheim ist die Fläche des Spielplatzes bereits berücksichtigt.

3. Artenschutz

Erforderliche Holzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Eine artenschutzrechtliche Unverträglichkeit des Vorhabens wird ausgeschlossen, da die Gehölzbestände des Plangebiets keine Strukturen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten bzw. Fledermausarten aufweisen. Direkte Tötungstatbestände lassen sich durch eine Gehölzentnahme im Winterhalbjahr ausschließen (30.09.-28.02.).

Störungstatbestände liegen nicht vor. Die Beseitigung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen wird ebenfalls ausgeschlossen.

4. Bodendenkmäler

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 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. 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.