

KREISSTADT BERGHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 282 / KENTEN
„KÖLNER STRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Kennzeichnungen und Hinweise

Stand: 21.02.2017*

***Hinweis: Kursive Texte mit * sind Änderungen / Ergänzungen
nach der öffentlichen Auslegung***

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)****1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (gem. § 4 BauNVO)**

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. III) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt.

2.1 Höhenbezugspunkte (gem. § 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der als maximal festgesetzten Gebäudehöhen in Metern (m) ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika, bei geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirsts.

Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist der per Eintrag im Plan festgesetzte Bezugspunkt BP = 70,88 m = 0,00 m.

2.2 Überschreitung der Gebäudehöhe

Im Plangebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden.

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,00 m allgemein zulässig.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen und sonstigen untergeordneten Gebäudeteile bis zu 50 % überschritten werden darf.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreiten der Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Plangebiet durch Balkone, untergeordnete Gebäudeteile und nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen um maximal 3,0 m überschritten werden.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone innerhalb der im Osten des Plangebiets gelegenen Baugrenzen entlang der zum Nordosten zu den Flurstücken 15, 79, 86 und 78 in Flur 15 der Gemarkung Kenten hin ausgerichteten Außenfassaden sind unzulässig.

4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Tiefgaragen (gem. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen sowie in der mit TGA gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)

4.2.1 Garagen (Ga) und oberirdische Stellplätze (St) sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

4.2.2 Garagen (Ga) oberirdische Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den mit St bzw. Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern dienen, sind innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Passive Schallschutzmaßnahmen

5.1

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LBP) nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich innerhalb der Baugrenzen Anforderungen bis Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R' _w , res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen / Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R' _w , res des Außenbauteils in dB in Bürogebäuden
I	Bis 55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalten 4 und 5 - November 1989

5.2

Innerhalb der im Plan durch Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° zu diesen stehen, sind in schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume sowie Kinderzimmer) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen. In diesen Bereichen sind, sofern vorgenannte schutzbedürftige Räume vorgesehen werden, schallgedämmte Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen.

5.3

Ausnahme: Von den unter Punkt 5.1 bis 5.2 getroffenen Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, wenn durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für den Schallschutz gemäß § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW nachgewiesen wird, dass diese Ausführungen auch schalltechnisch ausreichend sind.

6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Heckenpflanzungen

In der mit „P1“ festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (Pflanzgebot) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Sträucher und Bäume dritter Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung ist folgende Pflanzvorschlagsliste zu beachten:

Einreihige Hecke, Pflanzabstände rd. 1,5 Meter (verpflanzte Sträucher, 4-6 Triebe, o.B. H= 60-100 cm)

Pflanzvorschlagsliste

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Japanische Weigelia (*Weigelia japonica*)
Europ. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

6.2 Stellplatzbegrünung

Bei der Errichtung von zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene fünf Stellplätze zu deren Eingrünung ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 18-20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) gemäß der nachstehenden Pflanzvorschlagsliste in eine offene Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzvorschlagsliste

Feld-Ahorn in Sorten (*Acer campestre*)
Zier-Äpfel *Malus* hybrid in Sorten (bspw. ‚Evereste‘)
Zier-Kirsche *Prunus* hybrid in Sorten (bspw. ‚Acolade‘)
Rot-Ahorn (*Acer rubrum*)

6.3 Baumpflanzungen Allgemeine Wohngebiete

In der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche ist je 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschlagsliste mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgeschlossen sind die Dachflächen der Tiefgarage und die als „P1“ festgesetzte Heckenfläche.

Pflanzvorschlagsliste:

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) Sorte Plena
Feldahorn (*Acer campestre*)
Amberbaum (*Liquidamber styraciflua*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Europ. Zürgelbaum (*Celtis australis*)
Trompetenbaum (*Catalpa bignoides*)
Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
Stadtlinde (*Tilia cordata*) Sorte Greenspire

6.4 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Vegetationstragfläche bestehend aus einer mindestens 0,6 m mächtigen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen und oberirdisch mit Rasen sowie Stauden- und Zierpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. In Bereichen von Stauden- und Zierpflanzungen ist eine mindestens 0,8 m mächtige Substratschicht auszubilden. Hiervon ausgenommen sind durch Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen, untergeordnete Gebäudeteile sowie notwendige Platz-, Wege-, Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen überbaute Teilbereiche der oberirdischen Außenanlagen von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen.

6.5 Sonstige Begrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind mit Rasen sowie Stauden- und Zierpflanzungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz-, Wege-, Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Nebenanlagen (gem. § 86 BauO NRW)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern so einzufrieden und einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (gem. §9 Abs. 6 BauGB)*

1 Landesstraße

Die Kölner Straße liegt teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist als Landesstraße (L 361) klassifiziert. Baulastträger der Landesstraße ist der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen.

D) KENNZEICHNUNG*

1 Auflockerungszone

Das Plangebiet wird von einer ehemaligen tagebaubedingt aktivierten Absatzlinie gekreuzt. Da nicht auszuschließen ist, dass im Bereich dieser ehemaligen Absatzlinie Bodenauflockerungen aufgetreten sind, müssen diese bei einer Überbauung in der Bauwerksgründung berücksichtigt werden. Bauvorhaben, die in die Auflockerungszone hineinragen, sind vor Baubeginn der RWE Power AG, Abt. Bergschäden-Markscheiderei im Rahmen der Mitteilung der Bauanträge für Neubauvorhaben von der Baugenehmigungsbehörde gemäß § 110 Abs. 6 Bundesberggesetz mitzuteilen. Ergibt die Prüfung den Bedarf zusätzlicher baulicher Sicherungsmaßnahmen, so werden nach vorheriger Abstimmung die anfallenden Mehrkosten von RWE Power übernommen.

E) HINWEISE*

1 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerreste, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von derartigen Funden ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, *Zehnhofstr. 45, 52385 Niedeggen, tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199,** unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und

16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des *LVR-Amtes** für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2 Ausführung erdberührter Bauteile

Bei der Ausführung erdberührter Bauteile (Kellergeschosse, Tiefgaragen) ist aufgrund eines nicht auszuschließenden Wieder-Ansteigens des Grundwassers eine Abdichtung gegen aufstauendes Sickerwasser nach DIN 18.195 Teil 6 Abs. 9 („Dickbeschichtung“) oder gem. Beanspruchungsklasse 1 (drückendes und nichtdrückendes Wasser sowie zeitweise aufstauendes Sickerwasser) gem. Richtlinie des DafStb (Deutscher Ausschuss für Stahlbeton), also als „schwarze Wanne“ oder „weiße Wanne“ empfohlen.

3 Kampfmittel*

*Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist aufgrund von Hinweisen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf vermehrte Bodenkampfhandlungen eine Überprüfung auf Kampfmittel der überbaubaren Grundstücksflächen außer des westlichen Baufensters mit einer GH max. von 15,4 m zu erfolgen.**

Es ist auch in anderen Bereichen nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich* mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.*

*Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.**

4 Erdbebenzone 2*

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S gemäß der Karte zu DIN 4149. Fassung April 2005.

5 Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg / Sumpfungsauswirkungen / mögliche ungleiche Bodenbewegungen*

*Die Planfläche wird von dem Füssenicher Sprung gequert. Mit den damit einhergehenden Bodenauflockerungen gemäß dem Schreiben der RWE Power AG vom 31.10.2011 sind die Ausführungen im Kapitel 2.2 Hinweise Bergschaden / Auflockerungszone (Seite 4 von 20) sowie im Kapitel 3.3 Gründung über Fundamente (Seite 11 von 20) im Bericht zur Baugrunduntersuchung für das Projekt Kölner Straße 13, Bergheim, vom 01.05.2016, durch das Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, unbedingt zu beachten.**

6 Altlasten*

*Aufgrund von Anhaltspunkten der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch und des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Umgang mit dem Boden sowie die anschließende Oberflächengestaltung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit verunreinigten Bereichen bei geplanten Nutzungen, die von den Wirkungspfaden Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze bzw. Boden-Nutzpflanze-Mensch beeinträchtigt sein können, mit dem Rhein-Erft-Kreis – Bodenschutz - abzustimmen. Ggfs. sind noch weitere Untersuchungen erforderlich.**

*Durch eine gutachterliche Begleitung ist sicherzustellen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme einschließlich Oberflächengestaltung das Oberbodenmaterial für die nachfolgende Nutzung geeignet ist: Kinderspielflächen, Nutzgartenbereiche etc. Die Begleitung ist durch den Gutachter in einem Bericht zusammenzufassend darzustellen. **

7 *Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Abteilung Planung und Umwelt, Bethlehemmer Straße 9 bis 11, 50126 Bergheim, eingesehen werden.