

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 / KENTEN – 1. ÄNDERUNG – "DROSSELWEG"

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) und die Geschößzahl (I) bestimmt.

2. HÖHENLAGE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Absatz 1 Nr. 2 BauGB wird die Höhenlage der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Geländeoberfläche) festgesetzt. Maßgebend ist die Höhe der Oberkante des Kanaldeckels im Drosselweg (65,03 m¹). Die Oberkante des künftigen Erdgeschossfertigfußbodens darf bis zu 50 cm unterhalb und bis zu 15 cm oberhalb der Höhe des Kanaldeckels liegen. Das tieferliegende Gelände ist mind. auf die Höhe von 64,40 m aufzufüllen. Zur Grünachse und zum Fußweg hin sind zum Abfangen des aufgeschütteten Geländes neben L-Steinen, Stützwänden o.ä. auch geneigte Böschungen zulässig.

3. 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.

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

Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhaus.

5. 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.

¹ Als Bezugshöhe dient der vorhandene Kanaldeckel Drosselweg

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

B VERMERKTE DARSTELLUNG
(gem. § 9 Abs. 6a, Satz 2 BauGB)

Der Änderungsbereich wird überlagert von einem noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Diese sollen nach § 9 Abs. 6a, Satz 2 BauGB im Bebauungsplan vermerkt werden.

C 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. Bei der Errichtung einer Stützwand (auch L-Steine o.ä.) zur Grünachse und zum Fußweg hin darf die Gesamthöhe der Stützwand einschließlich Einfriedung 2,70 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.

B HINWEISE

1. Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt bereichsweise in einem prognostizierten Überschwemmungsgebiet der südwestlich fließenden Erft (HQ100 nach Grundwasserwiederanstieg).

Falls die Erft im Überschwemmungsfall über die Ufer treten sollte, besteht nach den Prognose-Karten der Bezirksregierung Köln die Gefahr, dass sich das Flusswasser bis in das Plangebiet ausbreiten kann.

Aus Gründen der Vorsorge wird daher empfohlen, die Keller im gesamten Änderungsbereich in wasserundurchlässiger Bauweise gemäß DAfStb „wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie)" auszuführen.

2. Grundwasserbeeinflussung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt.

3. Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse

Bei einer unterkellert geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die Baugrubensohle (tiefer als 3 m unter Geländeoberkante) überwiegend in den dicht gelagerten Kiesen und Sanden liegt. In diesem Fall versickert anfallendes Sicker- und Tagwasser mit geringer zeitlicher 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 verfüllt und vollständig an die durchlässigen, nichtbindigen Sande und Kiese der Terrasse angebunden werden.

Bei einer lehmigen und somit nur gering wasserdurchlässigen Baugrubensohle sind aufgrund der Anforderungen der DIN 18 195-T 1 die Kellergeschosse nach DIN 18 195-T 6, Abschnitt 9, gegen aufstauendes Sickerwasser abzudichten. Alternativ und bevorzugt können erdberührte Bauteile gemäß DAfStb als "wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie)" ausgebildet werden (s. hierzu auch die Ziffer 1 der Hinweise).

4. Beseitigung des Niederschlagswassers

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Büro Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim im Juli 2016 ein Bodengutachten erstellt.

Auf Grund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und nach Auswertung der Versickerungsversuche wird deutlich, dass die Anforderungen nach dem DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt 138) im Prüfbereich erfüllt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist danach an dem Standort möglich.

5. 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.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind zum Schutz von Fledermäusen folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Fällung von Bäumen mit Höhlen und Spalten hat in der Zeit von Oktober bis zum Wintereinbruch zu erfolgen.

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.

6. Hinweisliche Darstellung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 / Kenten besteht eine separate Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW.

7. 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.

8. 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.