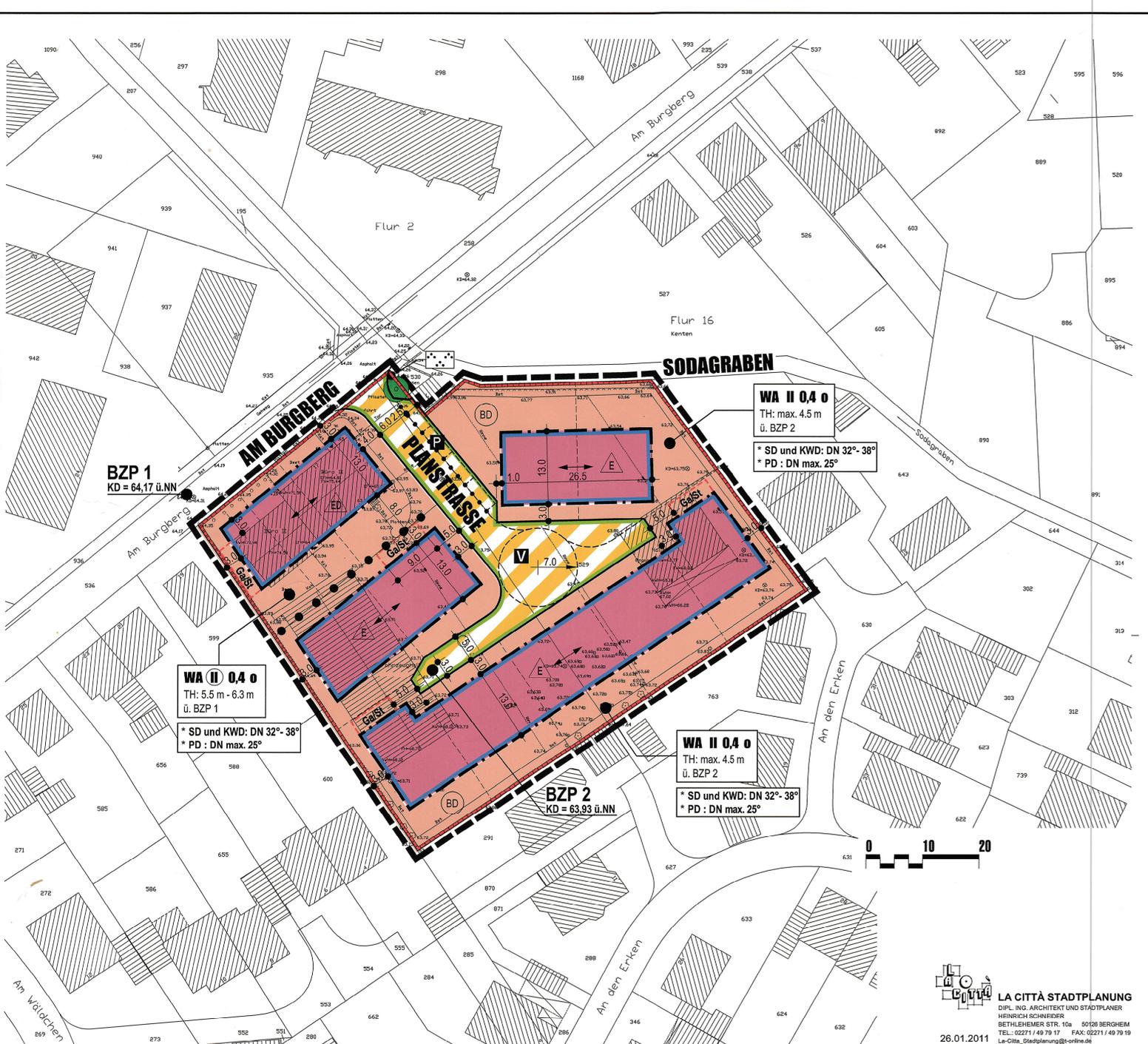


KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 232/KE

'AM BURGBERG / AM SODAGRABEN'

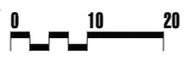
M. 1:500



WA II 0,4 o
TH: 5,5 m - 6,3 m
ü. BZP 1
* SD und KWD: DN 32° - 38°
* PD : DN max. 25°

WA II 0,4 o
TH: max. 4,5 m
ü. BZP 2
* SD und KWD: DN 32° - 38°
* PD : DN max. 25°

WA II 0,4 o
TH: max. 4,5 m
ü. BZP 2
* SD und KWD: DN 32° - 38°
* PD : DN max. 25°



LA CITTA' STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITECT UND STADTPLANER
HENRICH SCHNEIDER
BETHLEHEMER STR. 10a 50129 BERGHEIM
TEL.: 02271 / 49 79 17 FAX: 02271 / 49 79 19
La-Citta_Stadtplanung@on-line.de
26.01.2011
14.06.2011

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

0 offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche
verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche öffentlich
Parkanlage

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzung: Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 BauO NRW)

* Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand einer separaten Gestaltungsatzung
SD Satteldach
KDW Krüppelwalmdach
PD Pultdach
DN 32°-38° Dachneigung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen
Umgrenzung der als Bodendenkmal erfassten Fläche siehe Textliche Festsetzungen Ziffer A 7
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Zahl der Vollgeschosse
Firstrichtung
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
BZP Bezugspunkt
KD Kanaldeckel
ü. NN über Normal Null
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ***mit Ergänzungen / Änderungen nach der öffentlichen Auslegung*

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.
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.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Insgesamt darf die Summe der Nebenanlagen je Baugrundstück die Grundfläche von 10 m² und einen umbauten Raum von 24 m³ nicht überschreiten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete dürfen je Gebäude bei Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten (WE)
Doppelhaushälften 1 Wohneinheit (WE)
errichtet werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen der Traufen über den zugeordneten Bezugspunkten nicht überschreiten.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb des Plangebietes ist an dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort 1 Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste 1 Straßenbäume
Hochstamm 12/14 cm

Feldahorn Acer campestre
Spitzahorn Acer platanoides
Hainbuche Carpinus betulus

Der im Bebauungsplan festgesetzte Baum darf von dem festgesetzten Standort (zum Schutz vor Leitungen, Zufahrten o.ä.) um bis zu 2,0 m verschoben werden.

7. Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungen und Bebauungen (WA - Allgemeines Wohngebiet) erst nach Durchführung der archäologischen Sachverhaltsermittlung **"und nach Vorliehung der sich aus der Sachverhaltsermittlung ergebenden Folgemaßnahmen** und der Freigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig sind.

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

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich und wird daher wegen der **Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet**, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

B Hinweise

1. Schutz des Bodens/ Oberbodens
Vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist Oberboden gemäß DIN 18915 fachgerecht abzuschleppen und zwischen zulagern. 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 ist die Inanspruchnahme von geplanten Freiflächen (Bereiche der Hausgärten) auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Stellplätze und private Zufahrtsbereiche sowie Terrassen sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Oko-Pflaster) herzustellen.

2. Bodendenkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungen und Bebauungen (WA - Allgemeines Wohngebiet) erst nach

Durchführung der archäologischen Sachverhaltsermittlung **"und nach Vorliehung der sich aus der Sachverhaltsermittlung ergebenden Folgemaßnahmen** und der Freigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig sind (s. textliche Festsetzung, Ziff. 7)

3. Hinweisliche Darstellung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine separate Gestaltungsatzung gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW erstellt.
Die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Dachneigung, Firstrichtung) sind der Gestaltungsatzung entnommen und nur hinsichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

4. Ersatz von Bäumen ****Schutz der Gehölze**

Im Falle des Verlustes geschützter Bäume ist gem. der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergheim vom 28.09.1987 - in der zuletzt geltenden Fassung - Ersatz zu leisten.
Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.
****Die Gehölze entlang des Sodagrabens sind während der Bauphase durch DIN 18320 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung zu schützen.**

5. Artenschutz

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Außerhalb dieses genannten Zeitraums ist auch die Entfernung der an den Gebäuden rankenden Vegetation (Efeu) durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.
Vor Abriss der Gebäude sind diese auf Vorkommen von Gebäudebewohnenden Fledermäusen zu kontrollieren. Unnötige Licht- und Lärmemissionen sind zu vermeiden. Die Beleuchtung von Baustellen, Baggern, Gebäuden u.a. kann Auswirkungen auf die Verbreitung nachtaktiver Insekten haben. Dies wiederum kann sich auf das Nahrungsangebot für Fledermäuse auswirken.

6. Entsorgung von ggf. belastetem Boden bzw. Bausubstanz

Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht der Verdacht auf potentielle Schadstoffeinträge in den Untergrund. Die Untersuchung der Verdachtsbereiche an der Bausubstanz ist im Rahmen des geplanten Rückbaus durchzuführen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten bestätigen, ist diese unter gutachterlicher Begleitung zu entsorgen und die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.
Bei den Rückbauarbeiten evtl. asbest- oder PCB-haltiger Materialien sind die arbeitsschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.

7. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Reduktion der Schadstoffbelastung wird empfohlen, die Bauvorhaben so zu planen, dass der Energiebedarf minimiert wird. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig angestrebt werden.
Durch die Planung kompakter Gebäude und durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper soll die passive Solarenergienutzung gefördert und Wärmeverluste vermindert werden. Auf die Verordnungen über energieeffiziente Wärmeschutz und energieeffiziente Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeffizienzverordnung - EnEV) wird verwiesen. Die Werte der Energieeffizienzverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhausstandard angestrebt werden.

****8. Baugrundverhältnisse**
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

****9. Grundwasserverhältnisse**
Der natürliche Grundwasserspiegel stand nahe der Geländeoberfläche an und ist vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse abgesenkt worden. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlenabbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen, sofern nicht Gegenmaßnahmen getroffen werden. Bis heute liegt keine förmliche Entscheidung vor, ob und inwieweit Gegenmaßnahmen zur künstlichen Niedrighaltung des Grundwasserspiegels zukünftig getroffen werden. Vor diesem Hintergrund wird es seitens der RWE Power AG für sinnvoll erachtet, im Interesse der vorgesehenen Bauvorhaben von einem Grundwasserabsenkungsstopp auf die vor der Grundwasserabsenkung herrschenden Grundwasserflurabstände auszugehen und geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ vorzusehen.

****10. Kampfmittel**
Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 07.03.1995 GV NW S. 218 / SGV NW 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009.
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950), in Kraft getreten am 31. Dezember 2009.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 / Ke in Form eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurde gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Rat am **22.9.11** beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **22.9.11**.

Bergheim, den **22.9.11**
Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am **22.9.11** diesem Bebauungsplan nach § 13 a BauGB zugestimmt und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, den **22.9.11**
Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom **22.9.11** bis **22.9.11** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **22.9.11** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **22.9.11** von der öffentlichen Auslegung informiert.

Bergheim, den **22.9.11**
Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am **22.9.11** gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bergheim, den **22.9.11**
Die Bürgermeisterin
i.V. Technischer Beigeordneter

