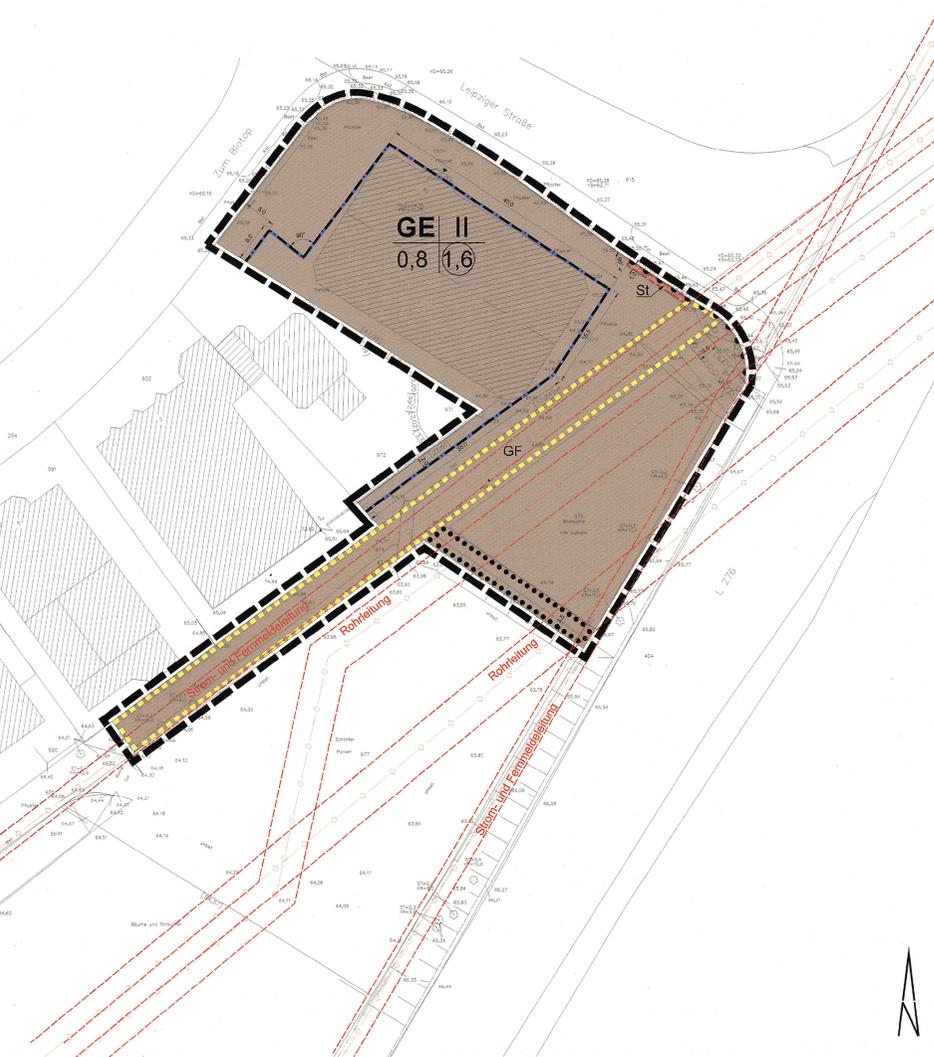


# Kreisstadt Bergheim Bebauungsplan Nr. 150.2/ KE „Am Vogelschutzwäldchen“, 7. Änderung „Just Fit“



## Zeichenerklärung Planung

A: Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- GE** Gewerbegebiet
  - 1,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß [§ 16 BauNVO]
  - 0,8** Grundflächenzahl [§ 16 BauNVO]
  - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß [§ 16 BauNVO]
  - Baugrenze - maßgebend für die Lage der Baugrenze ist die außenliegende Festsetzungslinie [§ 23 BauNVO]
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt [§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB] für den motorisierten Individualverkehr
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB]
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB]
  - St** Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
  - GF** mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - maßgebend für die Lage des Geltungsbereiches ist die innenliegende Festsetzungslinie [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Hinweis:**  
--- unterirdische Rohrleitung bzw. Strom- und Fernmeldeleitung

## Zeichenerklärung Bestand

- |                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Bestandsgebäude mit Hausnummer   | Bestandsbaum mit Stammdurchmesser |
| Flurstücksgrenze mit -nummer     | bestehender Parkplatz             |
| Wohnhaus mit einem Vollgeschoss  | Bushaltestelle                    |
| Erdgeschossfußbodenhöhe in m üNN | Zaun                              |
| Oberkante Dach in m üNN          | Mauer                             |
| Firsthöhe in m üNN               | Straßenlaterne                    |
| Flachdach                        | Unterflurhydrant                  |
| Garage                           | Regenwassereinlauf / Kanaldeckel  |
| Schuppen                         | Schachtdeckel                     |
| allgemeine Beschriftung          | Schaltkasten                      |

## Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Nutzungsbeschränkungen im festgesetzten Gewerbegebiet (GE)** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO]  
Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen als bestimmte Art von Gewerbebetrieben nicht zulässig.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB]  
Für motorisierten Individualverkehr ist im festgesetzten Bereich keine Ein- und Ausfahrt zulässig.
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit** [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]  
Im festgesetzten Gewerbegebiet wird auf einer Teilfläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]  
Der Gehölzbestand im festgesetzten Bereich ist dauerhaft zu erhalten.

Der Gehölzbestand im festgesetzten Bereich ist dauerhaft zu erhalten.

### 5. Gestaltfestsetzungen

- [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW]
- äußere Gestalt baulicher Anlagen**  
Bedachungen mit unbeschichtetem Metall sind unzulässig.
  - Werbeanlagen**  
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.  
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

### 5.3 Begrünungen von nicht überbaubaren Flächen

- Stellplätze**  
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass je 5 errichteter Stellplätze mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste 1 gepflanzt werden muss.  
Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollten abschnittsweise einer Art sein. Für den Wurzelraum ist eine Fläche von mindestens 8,00 qm offen zu halten und zu begrünen (Rasen und/oder Bodendeckerpflanzung). Die Größe für den durchwurzelbaren Raum beträgt mindestens 12 cbm (vgl. FLL-Richtlinie). Dabei sind auch überfahrbare Baumscheiben zulässig.

### 5.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Rasenfläche dauerhaft zu erhalten ist. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken sind die Pflanzlisten 1-3 zu beachten. Es ist nachzuweisen, dass die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereichs für Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt wird.

- Pflanzliste 1 - Bäume I- und II. Ordnung in Grünflächen / Straßenbäume, z. B.**
- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Spitzahorn   | Acer platanoides        |
| Feldahorn    | Acer campestre          |
| Hainbuche    | Carpinus betulus        |
| Rotbuche     | Fagus sylvatica         |
| Traubeneiche | Quercus petraea         |
| Winterlinde  | Tilia cordata           |
| Amberbaum    | Liquidambar styraciflua |
- Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm

### Pflanzliste 2 - Gehölze und Heckenpflanzungen, z. B.

- |           |                    |
|-----------|--------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus   |
| Liguster  | Ligustrum vulgare  |
| Weißdorn  | Crataegus monogyna |
| Rotbuche  | Fagus sylvatica    |
| Eibe      | Taxus baccata      |
- Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100

### Pflanzliste 3 - Sträucher, z. B.

- |                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Haselnuss               | Corylus avellana   |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Liguster                | Ligustrum vulgare  |
| Gemeine Heckenkirsche   | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose               | Rosa canina        |
| Schlehe                 | Prunus spinosa     |
| Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea   |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaeus |
| Wasserschneeball        | Viburnum opulus    |
| Purpurweide             | Salix purpurea     |
| Holzzapfel              | Malus sylvestris   |
- Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, H 100 - 150 cm

### 5.4 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenze zur L 276 ist eine blickdichte Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1 m zu errichten, um eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 276 auszuschließen.

### Hinweise:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutz-relevanter Beeinträchtigungen**  
**ASP-V1 Beschränkung der Flächeninanspruchnahme zum Schutz von Vogelarten**  
Die Beanspruchung von Boden und Vegetation ist auf das vorhabenbedingt unbedingt notwendige Maß zu beschränken.  
**ASP-V2 Beschränkung des Zeitraums für die Entnahme und den Rückschnitt von Gehölzbeständen zum Schutz der Haselmaus sowie nicht planungsrelevanter Vogelarten**  
Notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen einschließlich der Entfernung der beanspruchten Gehölze sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.  
Das Entfernen der Vegetation (Gehölze, Stauden) zwischen dem 1. März und dem 30. September kann nur durchgeführt werden, wenn durch eine vorherige Kontrolle durch einen Fachmann sichergestellt wird, dass die Bereiche frei von Brutn von wildlebender Vogelarten und von Nestern der Haselmaus sind.  
**ASP-V3 Allgemeine Verminderungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Haselmaus und ziehenden Vogelarten**  
Während der Bauzeit sind unnötige Schallemissionen und Erschütterungen zu vermeiden. Falls eine Beleuchtung baubedingt notwendig werden sollte, sollte diese von oben herab erfolgen und möglichst wenig auf die angrenzenden Gebäude sowie in den Himmel abstrahlen.  
Darauf ist auch bei einer betriebsbedingten Beleuchtung der Stellplätze zu achten und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) einzusetzen.
- Niederschlagswasserbewirtschaftung**  
Auf befestigten Flächen für Stellplätze ist anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.  
*Die geplante Entwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen und notwendige Genehmigungen rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.*
- Grundwasserabsenkung**  
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen steigt der Grundwasserstand wieder an. Bei den Sumpfungmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu beachten. *Es sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.* Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich und sollten berücksichtigt werden.

### 4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006.

### 5. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Fortuna 3“.

### 6. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse sind besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### 7. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 8. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

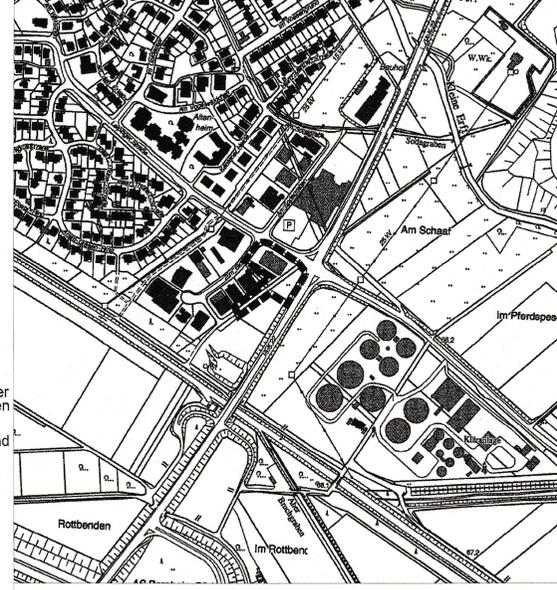
### 9. Unterirdische E-Anlagen und Rohrleitungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich E-Anlagen (Strom- und Fernmeldekabel) und Rohrleitungen der RWE Power AG. Zu den Strom- und Fernmeldekabeln ist ein Sicherheitsstreifen von 3 m einzuhalten. Die Kabeltrasse muss jederzeit frei zugänglich sein und eine Überbauung ist nicht gestattet.

Zu den Rohrleitungen ist eine Schutzstreifenbreite von 6 m einzuhalten. Die Rohrtrasse muss jederzeit frei zugänglich sein und eine Überbauung ist nicht gestattet.

### 10. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Bergheim, Abteilung Planung und Umwelt, Bethlehemer Straße 9-11, 50126 Bergheim, eingesehen werden.



## Verfahrensleiste

- |   |  |   |   |  |
|---|--|---|---|--|
| Der Bebauungsplan Nr. 150.2/ KE „Vogelschutzwäldchen“, 7. Änderung „Just Fit“ wurde gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 12.06.2017 zur Aufstellung beschlossen. | Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gem. § 2 (1) BauGB am 20.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde gem. § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.<br>1. dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und<br>2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. | Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom XX.XX.2017 bis zum XX.XX.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB erhalten. | Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150.2/ KE „Am Vogelschutzwäldchen“, 7. Änderung „Just Fit“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 01.06.2017 in der Zeit vom 28.06.2017 bis einschließlich 28.07.2017 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.06.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. | Entwurfsverfasser:<br>Stadtplanung Zimmermann GmbH<br>Linzer Straße 31, 50939 Köln |
| Bergheim, den 13.06.2017<br>Bürgermeister   | Bergheim, den 21.6.2017<br>Bürgermeister   | Bergheim, den .....<br>Bürgermeister  | Bergheim, den 20.8.2017<br>Bürgermeister  | Köln, den 21.08.2017   |
| Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stadtgebener Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom .....   | Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....  | Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am 18.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.                       | Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 26.9.17... ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 26.9.17 rechtsverbindlich geworden.   |  |
| Bergheim, den .....<br>Bürgermeister  | Bergheim, den .....<br>Bürgermeister   | Bergheim, den 20.7.2017<br>Bürgermeister  | Bergheim, den 20.9.2017<br>Bürgermeister  |  |

## Bebauungsplan Nr. 150.2/ KE „Am Vogelschutzwäldchen“, 7. Änderung „Just Fit“ Gemarkung Kenten

Änderung nach Offenlage in Rot und Kursiv  
M 1 : 500  
**KREISSTADT  
BERGHEIM**