

Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan 264/FL

Kindertagesstätte Im Broich

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind alle Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Betreuung von Kindern im Rahmen einer Kindertageseinrichtung dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Büro-, Küchen-, Abstell- und Sanitärräume).

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
(§§ 9 Abs. 1 und 3; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Innerhalb des Baugebietes darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten.

Gebäudehöhe (GH): Die Gebäudehöhe wird definiert als der senkrechte Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes.

- 2.2 **Bezugspunkt**

Als Bezugspunkt (BZP) für die Ermittlung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die in der Kartengrundlage in m ü. NN markierte Kanaldeckelhöhe (KD).

- 2.3 **Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen**

Eine Überschreitung der Höhenfestsetzung durch technische Aufbauten (z.B. Liftaufbauten, Wärmepumpen) ist zulässig.

3. **Flächen für Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zu realisieren. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

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

Die mit F 1 gekennzeichnete Fläche ist mit standorttypischen Gehölzen als freiwachsende Hecke gemäß nachfolgender Pflanzliste A im Abstand von maximal 1,20 m x 1,20 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist zweireihig in versetzter Anordnung auszuführen.

Pflanzliste A

Freiwachsende Hecke

Pflanzqualität: Heister bzw. Sträucher, mind. 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, z. B.

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide

Die mit F 2 gekennzeichnete Fläche ist mit standorttypischen Gehölzen als Schnithecke gemäß nachfolgender Pflanzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je lfm sind rund 4 Pflanzen zu setzen.

Pflanzliste B

Geschnittene Hecke

Pflanzqualität: Heister bzw. Sträucher, mind. 2x verpflanzt, Höhe 125-175 cm, z. B.

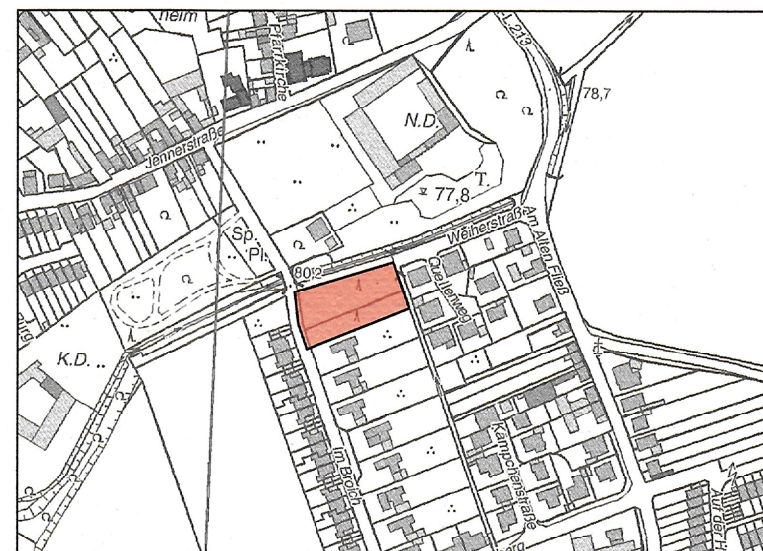
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege- und Stellplatzflächen

Im Plangebiet sind Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten und Flächen zur Anlieferung mit versickerungsfähigem Material (z.B. Drainpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster) zu befestigen.

Auszug aus der Deutschen Grundkarte



Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf überbaubare Fläche

Fläche für den Gemeinbedarf nicht überbaubare Fläche



Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung

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

0,5 Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

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

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

BZP Bezugspunkt

6. **Festsetzung externer Ausgleichsflächen**

Zur Kompensation der potenziell verloren gehenden Nachtigall-Brutplätze werden entsprechend den Ausführungen zur Integration des Artenschutzes in die Planung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 264 / Fließenden „Kindertagesstätte Im Broich“ außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Teilbereich der Gemarkung Hüchelhoven, Flur 12, Flurstück 550 sowie im Teilbereich der Gemarkung Hüchelhoven, Flur 13, Flurstücke 695 und 696 artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorsorglich für die Nachtigall durch die Eintragung einer Baulast gesichert.

B Hinweise

1. **Schutz des Bodens**

Vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist Oberboden gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodearbeiten“ fachgerecht abzuschleichen und zwischen zu lagern. 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 und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.

Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten und Flächen zur Anlieferung sind mit versickerungsfähigem Materialen (z.B. Drainpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster) herzustellen.

2. **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, Juni 2006. Daher sind die Anforderungen der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten.

3. **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Bei eventuellen Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird es als sinnvoll erachtet, im Interesse der vorliegenden Bauvorhaben geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ vorzusehen.

4. **Kampfmittel**

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann jedoch nicht gegeben werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

5. **Bodendenkmalpflege**

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Kreisstadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzonenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit gültigen Fassung

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 / FL „Kindertagesstätte Im Broich“ wurde gem. §2 (1) BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB am ~~18.11.13~~ beschlossen.

Bergheim, den ~~26.11.13~~

M. P. ch
Die Bürgermeisterin



Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom ~~14.11.2013~~ in der Zeit vom ~~21.11.13~~ bis einschließlich ~~21.11.14~~ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ~~23.11.13~~ ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ~~27.11.13~~ von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Bergheim, den ~~13.1.2014~~

M. P. ch
Die Bürgermeisterin



Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ bis _____

Bergheim, den _____

Eingeschränkte Beteiligung

Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ bis _____

Bergheim, den _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am ~~24.02.14~~ diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, den ~~25.02.2014~~

M. P. ch
Die Bürgermeisterin



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am ~~01.03.14~~ gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht 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 ~~12.03.14~~

M. P. ch
Die Bürgermeisterin



*Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind durch Streichung bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht

*B Kennzeichnungen

Humose Böden

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Im gesamten Plangebiet befinden sich nach der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5106 Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

*B-C Hinweise

1. **Schutz des Bodens**

Vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist Oberboden gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodearbeiten“ fachgerecht abzuschleichen und zwischen zu lagern. 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 und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.

Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten und Flächen zur Anlieferung sind mit versickerungsfähigem Materialen (z.B. Drainpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster) herzustellen.

2. **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, Juni 2006. Daher sind die Anforderungen der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten.

3. **Grundwasser**

*Der Erftverband weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnah Grundwasserstände auftreten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Bei eventuellen Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird es als sinnvoll erachtet, im Interesse der vorliegenden Bauvorhaben geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ vorzusehen.

*Die Bezirksregierung Arnsberg weist mit Schreiben vom 06.01.2014 daraufhin, dass der Bereich des Plangebietes nach den vorliegenden Unterlagen von durch Stümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. **Kampfmittel**

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann jedoch nicht gegeben werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

*Mit Schreiben vom 15.01.2014 teilt die Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen der Baumaßnahme der geplanten Kindertagesstätte Im Broich mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im benachbarten Bereich liefern. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration.

5. **Bodendenkmalpflege**

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Kreisstadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.