Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 257/Bm "Erweiterung Krankenhaus"

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung:
"Klinik und medizinische Versorgung"

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

max. H / OK ... m — max. zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen über Bezugspunkt (OK Oberkante)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

p — private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Garten/Freifläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen,für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bezugspunkt = ... m ü. NHN
Bzp 1, 2, 3

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

LP II — Lärmpegelbereich II

Nachrichtliche Übernahme

BD — Umgrenzung von Bereichen in denen Bodendenkmäler vorhandenen sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier:
Bodendenkmal BM 120 (Historischer Stadtkern, Stadtbefestigung)

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

424 — Flurstücksnummer

Gebäude, Zugang

63,61 — Höhe über NHN

MW-Kanal Bestand

KD=64,79 — Kanaldeckelhöhe in m ü. NN
AWH = Aufgehende Wand Höhe in m ü. NN
EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN
FH = Firsthöhe in m ü. NN
V = Zahl der Vollgeschosse - Bestand
FD = Flachdach
SD = Satteldach

Böschung

Baum

Topografie (Randstein, befestigte/unbefestigte Flächen, Treppen)

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Klinik und medizinische Versorgung" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik und medizinische Versorgung" dient vorwiegend der ambulanten und stationären medizinischen Versorgung der Bevölkerung und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur medizinischen Aus- und Fortbildung sowie Forschung.

2. Zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der medizinischen Untersuchung, Behandlung, Operation, Pflege und Rehabilitation sowie der medizinischen Ausbildung, Lehre und Forschung dienen;
- Gebäude und Räume für die der Gesundheit dienenden Berufe wie z. B. Arztpraxen auf einer zulässigen Bruttogeschossfläche von insgesamt max. 2.500 qm;
- die für den Betrieb innerhalb des Klinikverbundes notwendigen Gebäude, Räume und Anlagen für die Versorgungs-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungsfunktionen;
- Servicenutzungen für Klinikpatienten;
- der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Verkaufseinrichtungen;
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Klinikpersonal.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen

2.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkte für die Ermittlung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen werden die jeweiligen Höhenbezugspunkte Bzp1 = 63,63 ü. NHN, Bzp 2 = 63,10 ü. NHN und Bzp 3 = 64,04 m ü. NHN gemäß Plandarstellung festgesetzt.

2.2 Zulässige Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

2.3 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 5,0 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

** Auf Punkt 9 unter Hinweise und Empfehlungen - Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung - wird verwiesen.*

2.4 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO

bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit „LPII" gekennzeichneten Bereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 einzuhalten sind. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile mindestens 30 dB, für Betträume mindestens 35 dB betragen.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zugunsten der Versorgungsträger wird im Plangebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsträger umfasst, unterirdische Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

5 Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den im Plangebiet als Bodendenkmal "BD" nachrichtlich übernommenen Bereich festgesetzt, dass die Umsetzung von Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, erst nach Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig ist. Im Rahmen der Bauausführung ist die archäologische Begleitung der Erdarbeiten zu gewährleisten.

6 Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW - Gestaltung

6.1 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind im Bebauungsplangebiet grundsätzlich zulässig.

I Kennzeichnungen

Baugrund

Das Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt im Ausbereich der Kleinen Erft, daher kann humoses Bodenmaterial vorliegen.

Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

Die Bauvoraussetzungen der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

**Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser nach Beendigung der Grundwasserabsenkung wieder oberflächennah anstehenen wird, sofern nicht Gegenmaßnahmen getroffen werden. Auf ggf. erforderliche Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" wird hingewiesen.*

II Nachrichtliche Übernahme

1 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird nach Denkmalschutzgesetz -DSchG- NW der Bereich des Bodendenkmals BM 120 (Historischer Stadtkern, Stadtbefestigung) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Umsetzung von Erschließungs- und Baumaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, sind erst nach Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zulässig. Einzelheiten sind im Rahmen des § 9 DSchG NW zwischen der Kreisstadt Bergheim, dem Bauherren und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wird das Recht eingeräumt, dass alle Erdeingriffe unter archäologischer Fachaufsicht ausgeführt werden und dass aufgedeckte Befunde/Funde untersucht und dokumentiert werden (Sicherung als Sekundärquelle).

III Hinweise und Empfehlungen

1 Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Tagebaus sowie im Ausenbereich liegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Einwirkungen des Tagebaus davon auszugehen ist, dass der Untergrund im gesamten Bereich Bergheim in den nächsten 20 Jahren um bis zu 60 cm absinken wird.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, daher sind die Anforderungen der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu beachten.

2 Bergbaubedingte Einflüsse

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser nach Einstellung der Sümpfungsmaßnahmen wieder oberflächennah anstehen wird. Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" wird hingewiesen.

3 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Mit Scheiben vom 03.11.2011 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt und daher eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen wird.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen. Es sind die Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke sowie Unterlagen über vorhandene Versorgungsleitungen auszustellen. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheits-detektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist aus dem Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sonderbohrungen" im Regierungsbezirk Köln zu entnehmen.

4 Denkmalschutz

4.1 Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des Bodendenkmals BM 120 (Historischer Stadtkern, Stadtbefestigung), und tangiert unmittelbar den mittelalterlichen Stadtgraben der Stadtbefestigung. Die ursprüngliche Grabensituation ist durch Aufschüttung stark verändert, aber durch geplante Neubauten ist bei Erdarbeiten mit der teilweisen Zerstörung des Stadtgrabens zu rechnen.

Es wird ausdrücklich auf die textliche Festsetzung Ziffer 5 hingewiesen, wonach die Umsetzung von Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, auf der im Plan gekennzeichneten Flächen (BD) erst zulässig ist, wenn eine Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist. Im Rahmen der Bauausführung ist die archäologische Begleitung der Erdarbeiten zu gewährleisten.

Die erforderlichen Maßnahmen nach Maßgabe des § 13 DSchG NW sind frühzeitig zwischen dem Bauherren, der Kreisstadt Bergheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Auf § 9 „Erlaubnispflichtige Maßnahmen" DSchG NW wird hingewiesen.

4.2 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 257/Bm bestehen keine Baudenkmale, jedoch grenzt in unmittelbarer Nachbarschaft die denkmalgeschützte Stadtmauer (Denkmalliste Kreisstadt Bergheim; DL 0255) an. Auf die denkmalpflegerischen Belange (Umgebungsschutz Stadtmauer) wird hingewiesen.

5 Versorgungsträger

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen bei weiteren Planungen zu berücksichtigen sind. Die Versorgungsträger sind frühest möglich an der Planung zu beteiligen. Eine Überprüfung der Löschwasseranlagen durch den Versorgungsträger ist frühzeitig sicherzustellen.

Bei Näherungen von Bepflanzungen an Versorgungsleitungen sind die DVGW Richtlinien 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu berücksichtigen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bergheim geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen mit der Kreisstadt Bergheim abzustimmen.

7 Artenschutz - Bauzeitenregelung

Das Baufeld darf nur in den Monaten September bis einschließlich Februar gerämt werden.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 257/Bm wird hingewiesen. Bei einer erheblich verringerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

8 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Kreisstadt Bergheim, Abteilung 6.2 - Planung, Erschließung und Umwelt -, Bethlehemer Straße 9 - 11, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

***9 Höhe baulicher Anlagen**

Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 20 m über Gelände überschreiten, sind in jedem Einzelfall der Wehrbereichsverwaltung die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung weiterzuleiten.

Der Bebauungsplan Nr. 257/Bm "Erweiterung Krankenhaus" wurde gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 19.12.2011 zur Aufstellung beschlossen.

Bergheim, den 22.12.2011

Bürgermeisterin
I. V. Technischer Beigeordneter

Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13a (3) BauGB am 23.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Bergheim, den 28.12.2011

Bürgermeisterin
I. V. Technischer Beigeordneter

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich stattgefunden.

Bergheim, den .....

Bürgermeisterin
I. V. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 257/Bm "Erweiterung Krankenhaus" wurde gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 15.12.2011 in der Zeit vom 02.01.2012 bis 03.02.2012 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.12.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Bergheim, den 03.02.2012

Bürgermeisterin
I. V. Technischer Beigeordneter

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

Bergheim, den .....

Bürgermeisterin
I. V. Technischer Beigeordneter

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 13 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....

Bergheim, den .....

Bürgermeisterin
I. V. Technischer Beigeordneter

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschlussfassung des Rates der Kreisstadt Bergheim vom .....

Bergheim, den .....

Bürgermeisterin
I. V. Technischer Beigeordneter

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am 28.03.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 29.03.2012

Bürgermeisterin
I. V. Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am 05.04.2012 rechtsverbindlich geworden.

Bergheim, den 13.04.2012

Bürgermeisterin
I. V. Technischer Beigeordneter

Entwurfsverfasser

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Bachemer Straße 116, 50931 Köln
Postfach 41 05 07, 50865 Köln
Fon 02 21. 9 40 72 - 0
Fax 02 21. 9 40 72 - 18
info@stadtplanung-dr-jansen.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 1509).

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

Planzeichenverordnung (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) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)

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

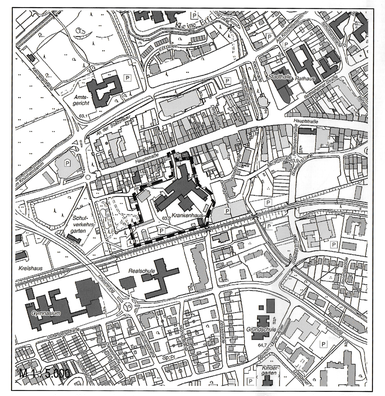
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000(GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes und des Landesbodenschutzgesetzes, des Landeswassergesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen vom 16.03.2010 (GV. NRW 2010 S. 185)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)

Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 257/ Bm "Erweiterung Krankenhaus"



Lageplanübersicht

November 2011
**ergänzt nach der öffentlichen Auslegung 21.02.2012*

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

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH