

*****Ergänzung der textlichen
Festsetzungen (s. Ziffer 3) nach der
ersten öffentlichen Auslegung***

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete – WA sind die ausnahmsweise zulässigen Arten

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Für die WA – Allgemeinen Wohngebiete werden in der Planzeichnung die maximal zulässigen Trauf-, Attika- und Firsthöhen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte First- und Attikahöhe ist zugleich auch die maximal zulässige Höhe des Gebäudes.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die mittig vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Grenzt das Baugrundstück an mehrere Verkehrsflächen an, ist diejenige Verkehrsfläche maßgebend, die der Haupteinschließung des Baugrundstücks dient.

Die Oberkante des künftigen Erdgeschossfertigfußbodens darf bis zu 30 cm oberhalb aber nicht unterhalb der Bezugshöhe liegen.

Grundlage für die Bezugshöhe ist die Ausführungsplanung für den Kanal- und Straßenbau (Gottfried Ruland & Söhne KG / Ingenieurbüro Leiendecker vom Mai 2017. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhen zu ermitteln. Da sich die Geländehöhen in der Stadt Bergheim ständig verändern handelt es sich hierbei um Momentaufnahmen, die bei künftigen Maßnahmen durch Neuvermessung überprüft werden müssen.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Die maximal zulässigen Traufhöhen können durch die dem Dach untergeordneten Anlagen wie Zwerchhäuser und Gauben überschritten werden.

Die maximal zulässigen First- und Attikahöhen können durch die dem Dach untergeordneten Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, etc. überschritten werden.

3. HÖHENLAGE DES BAUGRUNDSTÜCKS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 sowie Nr. 14, 17 und 24 BauGB)

Maßgebend für die Höhenlage der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Geländeoberfläche) sind die Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche an der dem jeweiligen Baugrundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie. Für die Bestimmung der jeweilig zulässigen Geländehöhe ist ein Mittelwert auf der Basis der festgesetzten Höhen zu bilden.

Grenzt das Baugrundstück an mehrere Verkehrsflächen an, ist diejenige Verkehrsfläche maßgebend, die der Haupteinschließung des Baugrundstücks dient.

Da sich die Geländehöhen in der Stadt Bergheim ständig verändern handelt es sich hierbei um Momentaufnahmen, die bei künftigen Maßnahmen durch Neuvermessung überprüft werden müssen.

Die tieferliegenden Geländeflächen, die sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets (vermerkte Planung s. Ziffer 8) ist auf die Höhe von 68,00 m üNN aufzufüllen. Dabei sind schluffig-tonige Böden der Bodengruppen UL, UM, TL, TM zu verwenden.

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Streifen von 3,0 m Breite abgegrenzt. Innerhalb dieser Fläche ist der Höhenunterschied zwischen dem aufgeschütteten Boden und dem natürlichen Gelände auszugleichen.

*****Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird im Boden der zulässige Prüfwert für Blei (Pb) gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geringfügig überschritten (Gutachten TILLMANN + PARTNER, 06.10.2017).***

Zum Schutz der künftigen Bewohner und insbesondere der Kinder wurden die textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

a) Auf den unversiegelten Flächen der Hausgrundstücke südwestlich der Planstraße (Verlängerung der Oleanderstraße) ist eine mindestens 25 cm mächtige Oberbodenschicht aus nachweislich unbedenklichem Bodenmaterial (abfallrechtliche Einstufung Z0 gem. LAGA M20; Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20-Kap. 1.2 TR Boden; aktualisiert 2004) aufzubringen.

b) Bodenmaterial zur Abfuhr von den Grundstücken ist gemäß Abfallrecht (LAGA M20; Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20-Kap. 1.2 TR Boden; aktualisiert 2004) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

c) Von der Aufbringung von Bodenmaterial kann abgesehen werden, wenn Bodenuntersuchungen der einzelnen Hausgrundstücke nachweisen, dass für die abschließende Oberfläche die Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 eingehalten werden.

Auf Grund der notwendigen Höhenlage für die Entwässerung und Erschließung sind im Zusammenhang hiermit die Baugebiete insgesamt, unabhängig von den festgesetzten Aufschüttungen (prognostiziertes Überschwemmungsgebiet und Bodenbelastungen), gegenüber der heutigen Situation aufzuschütten.

Um diesen Höhenunterschied zwischen dem aufgeschütteten Boden und dem natürlichen Gelände auch am nordöstlichen Rand der Baugebiete zur Grünfläche an der Kleinen Erft ausgleichen zu können, wird auch hier ein 3,0 m breiter Streifen für eine mögliche Böschung festgesetzt.

4. **ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (SOGEN. CARPORTS), GARAGEN UND IHRE EINFahrTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

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.

5. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeinen Wohngebiete dürfen je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und § 1a BauGB)

6.1 **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Schutz und Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

Der im Bereich des Bebauungsplans vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Baumreihe‘ sind Ausschachtungsarbeiten in einem Bereich von weniger als 3 m zu den Stämmen angrenzender Bäume (Roteichen) in Handschachtung vorzunehmen.

Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten/ Ökologische Baubegleitung

Die Baufeldräumung wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar beschränkt. Bei einer begründeten Abweichung von dieser Bauzeitenregelung ist für sämtliche Arbeiten eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist durch einzuleitende Maßnahmen sicherzustellen, dass keine vermeidbaren Tötungen von potenziell auftretenden Kreuzkröten, die während der Bauphase und sommerlicher Regenphasen möglicherweise in den Baustellenbereich einwandern, verursacht werden.

6.2 **Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der Planstraße sind insgesamt 12 Laubbäume gem. nachfolgender Pflanzenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume sind in Baumscheiben von mind. 4 m² Größe anzupflanzen, eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.

Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern / Stauden gem. nachfolgender Pflanz-

zenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzenliste - Auswahlliste

Laubbäume II. Ordnung

Acer monspessulanum	Franz. Ahorn	H., 4xv., 20/25
Corylus colurna	Baumhasel	H., 4xv., 20/25
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Einblättrige Robinie	H., 4xv., 20/25

Bodendecker/ Stauden

Euonymus fortunei 'Coloratus'	Kletter-Spindelstrauch
Hypericum 'Hidcote'	Johanniskraut
Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenkirsche
Lavandula angustifolia	Lavendel

Anpflanzung von Strauchhecken

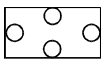
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind gemäß nachfolgender Pflanzenliste Strauchhecken in einem Flächenumfang von insgesamt 200 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Standortgerechte und heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str., 5 TR, 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str., 5 TR, 100/150
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Str., 3 TR, 100/150
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str., 3 TR, 100/150
Rosa canina	Hundsrose	Str., 5 TR, 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str., 3 TR, 100/150
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str., 5 TR, 100/150

Anpflanzen von Hainbuchenhecken

Die innerhalb der mit Signatur  festgesetzten Flächen sind Hainbuchenhecken (Carpinus betulus, Heckenpflanzen, 2xv., mB., 150-175, 4 Stck./ lfm.) anzupflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und auf eine Höhe von 2 m zu schneiden.

Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind 3 einheimische Laubbäume nach Auswahl aus nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenliste - Auswahlliste

einheimische Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H., 4xv., 20/25
Carpinus betulus	Hainbuche	H., 4xv., 20/25

Entwicklung von Wiesenflächen

Die Freiflächen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind als Wiesenflächen zu entwickeln und zu pflegen.

Begrünung der Lärmschutzwände

Die festgesetzten Lärmschutzwände sind mit Selbstklimmern gem. nachfolgender

Pflanzenliste zu begrünen.

Pflanzenliste

Parthenocissus quinquefolia `Engelmanii`	Wilder Wein	60/100
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein	60/100
Euonymus fortunei var. radicans	Kletter-Spindelstrauch	30/40
Hedera helix	Efeu	60/80

6.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

In Bezug auf den landschaftsrechtlichen Eingriff weist der begleitende Landschaftspflegerische Fachbeitrag unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Landschaftspflegerischen Maßnahmen ein landschaftsökologisches Kompensationsdefizit von 17.830 Ökologischen Wertpunkten aus.

Der vollständige Ausgleich des Kompensationsdefizits des Bebauungsplans erfolgt über nachfolgende externe Kompensationsmaßnahmen.

Kompensationsmaßnahme 1

Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 24, Flurstück 42

Anlage eines Blühstreifens (4.121 m²)

Im Bereich der offenen Feldflur südwestlich des Plangebietes wird entlang eines Feldweges auf einer bestehenden Ackerfläche ein Blühstreifen in einer Breite von ca. 24 m angelegt. Alle 3 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und neu anzulegen, um einer zunehmenden Vergrasung entgegenzuwirken. Auf eine Düngung sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Durch die Maßnahme wird eine ökologische Wertsteigerung von 12.363 Biotopwertpunkten erzielt (Ausgangsbiotop: Acker, Wert 2 - Zielbiotop: Artenschutzacker Fauna, extensiv, Wert 5).

Die Kompensationsmaßnahme 1 dient gleichzeitig als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die durch die Realisierung des Bebauungsplans potentiell betroffenen planungsrelevanten Feldvogelarten Feldlerche und Rebhuhn.

Kompensationsmaßnahme 2

Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 13, Flurstück 86 + 120 tlw.

Umwandlung von Acker in Grünland (1.450 m² + 373 m²)

Innerhalb der Feldflur südöstlich der Sandstraße wird eine Umwandlung von Acker in eine artenreiche Mähwiese durchgeführt. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie auf chem.-synth. Stickstoffdüngung und Gülle ist zu verzichten. Eine Mahd hat erst nach dem 01.06. zu erfolgen.

Durch die Maßnahme wird eine ökologische Wertsteigerung von 5.469 Biotopwertpunkten erzielt (Ausgangsbiotop: Acker, Wert 2 - Zielbiotop: Artenreiche Mähwiese Wert 5).

7. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 **Lärmpegelbereich IV**

Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß mit einem erf. $R'_{w, res} > 40$ dB(A) herzustellen.

7.2 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) wird für Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen.

8. VERMERKTE DARSTELLUNG

(gem. § 9 Abs. 6a, Satz 2 BauGB)

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

9. HINWEISE

9.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet 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 bis zu einer Höhe von 67,40 m üNN ausbreiten kann.

Grundsätzlich ist für die im prognostizierten Überschwemmungsgebiet geplanten Häuser eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen. Aus Gründen der Vorsorge wird empfohlen, die Keller im gesamten Bebauungsplangebiet in wasserundurchlässiger Bauweise gemäß DAfStb „wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie)“ auszuführen.

9.2 Schutz des Bodens/ Oberbodens

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen fachgerecht abzuschieben und zwischenzulagern.

Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund tiefgründig zu lockern.

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 wiederverwendet bzw. deponiert werden.

9.3 Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

9.4 Grundwasser

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass der Bereich des Planungsgebietes von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg 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.

9.5 Leitungsrecht zu Gunsten der RWE Power AG

Die RWE Power AG weist auf die vorhandene Wasserleitung (DN 2000) hin, die in einem Abstand von ca. 15 m zur östlichen Plangebietsgrenze verläuft. Die Leitung ist dinglich gesichert und muss jeder Zeit frei zugänglich sein und darf nicht überbaut werden.

9.6 Hinweisliche Darstellung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

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

9.7 Nutzung regenerativer Energien

Auf die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren auf den Dächern) wird hingewiesen.

****9.8 Bodendenkmalpflege**

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.