

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie § 4 und § 6 BauNVO)

1.1 Die mit WA gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete WA1.1 bis WA1.7 festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete MI1.1 bis MI1.7 festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Innerhalb der mit MI gekennzeichneten Gebiete sind Sex-Shops und ähnliche Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, 3 und 6 BauNVO, §§ 17 bis 20 und 21a Abs. 2 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse (z.B. II) sowie die maximale Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1.1 bis WA1.7 sowie im Bereich der Mischgebiete MI1.1 bis MI1.7 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkone um bis zu 50 %, in den Mischgebieten MI1.1, MI1.2 und MI1.7 jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 In den Mischgebieten MI1.1 bis MI1.3 sowie in den Mischgebieten MI1.5 bis MI1.7 darf die festgesetzte Grundfläche durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dabei muss die Tiefgaragendecke mit einer mindestens 0,4 m mächtigen Vegetationstragschicht (zzgl. Drainageschicht) überdeckt und mindestens extensiv begrünt werden.

2.4 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden privaten Gemeinschaftsanlagen (wie z.B. Garagenhöfe oder Garagenzeilen) sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

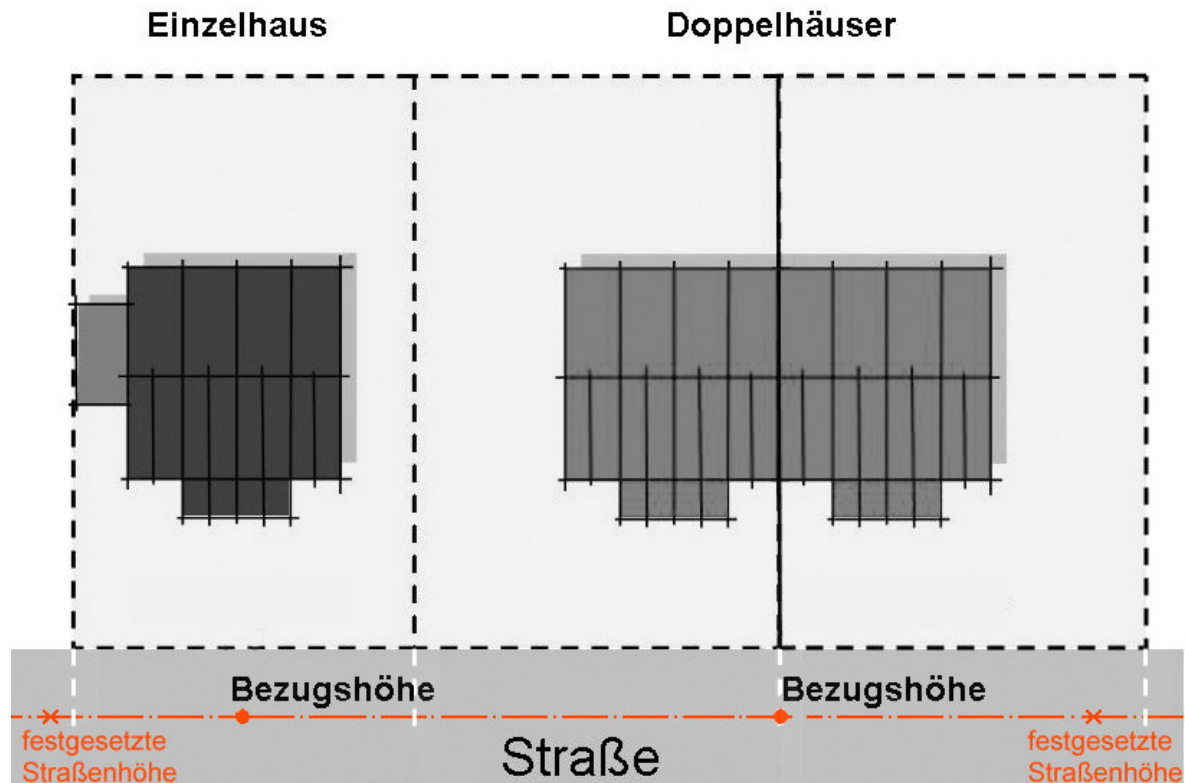
2.5 Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe von baulichen Anlagen (festgesetzte Trauf-, First- und Gebäudehöhe) gilt für die jeweiligen Baugrundstücke die mittlere Höhe der erschließenden Straße (Bezugshöhe). Dafür sind die seitlichen Grundstücksgrenzen auf die festgesetzte Straßenachse entsprechend der hinweisenden Darstellung zu projizieren/verlängern. Die jeweilige Bezugshöhe für die einzelnen Baugrundstücke ist durch lineare Interpolation zwischen den festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei aneinandergrenzenden Hauseinheiten (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser), bei

Kreisstadt Bergheim
Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

Mehrfamilienhäusern und überwiegend gewerblich genutzten Baugrundstücken darf für die jeweiligen Gebäude/Hauseinheiten eine gemeinsame Bezugshöhe gewählt werden.

Hinweisende Darstellung zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes (Bezugshöhe):



Hinweis: Bei der weiteren Planung von baulichen Anlagen (z.B. Gebäuden) wird insbesondere bei der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und von Kellerlichtschächten empfohlen, vor Beginn der Hochbauplanung die Straßenausbauplanung mit den vorgesehenen Straßenhöhen zu berücksichtigen. Die Straßenausbauplanung mit den vorgesehenen Straßenhöhen, die als Anlage Teil des Bebauungsplans ist, kann bei der Kreisstadt Bergheim, Bethlehener Straße 9-11, 50126 Bergheim, die vollständige und abschließende Straßenausbauplanung bei den Stadtwerken Bergheim, Am Sodagraben 6, 50127 Bergheim, eingesehen werden.

2.6 Analog zur Festsetzung Ziffer 2.5 gilt zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die Höhe von baulichen Anlagen im MI1.7 die festgesetzte Höhe der Straßenachse in der Planstraße B.

2.7 Analog zur Festsetzung Ziffer 2.5 gilt zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die Höhe von baulichen Anlagen bei Baugrundstücken, die mit den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht unmittelbar an eine erschließende Straße angrenzen (z.B. im WA1.2 und WA1.6), dass die mittlere Höhe der erschließenden Straße (festgesetzte Höhe der Straßenachse) an der nächstgelegenen Bezugshöhe der erschließenden Straße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt zu wählen ist bzw. bei Eckgrundstücken gilt als erschließende Straße diejenige Straße, an der sich der Haupteingang des Gebäudes befindet. Bei aneinandergrenzenden Hauseinheiten darf ein gemeinsamer Bezugspunkt gewählt werden.

2.8 Als obere Bezugshöhe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.7 sowie in den Mischgebieten MI1.3 und MI1.4 wird die Trauf-, First- und Gebäudehöhe bzw. in den Mischgebieten MI1.1, MI1.2, MI1.5 bis

Kreisstadt Bergheim
Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

MI1.7 die Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über der festgesetzten unteren Bezugshöhe festgelegt.

Dabei gilt als Traufhöhe (TH max.) die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH max.) gilt bei Sattel- oder Walmdächern die oberste Schnittkante der gegenläufigen Dachflächen.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach, d.h. einem Dach mit einer Dachneigung von 0-6°, wird die maximale Höhe des Gebäudes (GH max.) mit dem obersten Abschluss des Daches (Attika) im obersten Geschoss sowie bei anderen Dachformen (z.B. im MI1.5) der oberste Abschluss der Dachhaut am obersten Punkt des Gebäudes als GH max. bestimmt.

2.9 Die maximal zulässigen Traufhöhen dürfen durch die dem Dach untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser oder Gauben) um bis zu 3,50 m überschritten werden.

2.10 Die maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen dürfen durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.7 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA1.2 sind zwingend Einzelhäuser, im WA1.1, WA1.3 und WA1.6 sind zwingend Einzel- oder Doppelhäuser sowie im WA1.4, WA1.5 und WA1.7 zwingend Doppelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt.

3.2 In den Mischgebieten MI1.2 bis MI1.7 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet MI1.4 sind ausschließlich Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.

3.3 Im Mischgebiet MI1.1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt; es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von bis zu 60 m zulässig sind.

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.7 sowie in den Mischgebieten MI1.3, MI1.4 und MI1.6 ist die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch z.B. Wintergärten, Balkone, an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Sichtschutzwänden um bis zu max. 2,0 m zulässig.

Hinweis: Bei der zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen sind stets die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (einschließlich der zulässigen Überschreitung gemäß der Festsetzungen Ziffer 2.2 ff.) bzw. die Obergrenzen nach § 17 BauNVO zur Geschossflächenzahl einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.7 sowie in den Mischgebieten MI1.1 bis MI1.7 sind Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich in den überbaubaren

Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

Grundstücksflächen sowie in den mit „Ga“ und/oder „Stü“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.7 sowie im Mischgebiet MI1.4 sind oberirdische, offene Stellplätze ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen, in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen, den nach Festsetzung Ziffer 4.5 definierten Bereichen und den Vorgartenzonen (im Sinne der Gestaltungssatzung gemäß Hinweis Ziffer 13.15) zulässig.

4.4 In den Mischgebieten MI1.1 bis MI1.3 und MI1.5 bis MI1.7 sind oberirdische, offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.5 und WA1.7 sowie in den Mischgebieten MI1.3 und MI1.4 ist als zweiter Stellplatz vor oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen eine Abstellfläche für Kraftfahrzeuge von min. 5,0 m auf dem privaten Grundstück zu schaffen. Davon ausgenommen sind Gemeinschaftsgaragen bzw. gemeinschaftlich genutzte, überdachte Stellplätze (Stü) mit mindestens drei zusammenhängenden oberirdischen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Garagenhöfe und Garagenzeile).

4.6 In den Mischgebieten MI1.1 bis MI1.3 und MI1.5 bis MI1.7 sind Tiefgaragen mit deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit einem „GL“ gekennzeichneten Bereiche sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten.

5.2 Die mit einem „L“ gekennzeichneten Bereiche sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Die Bereiche sind von jeglichen, oberirdischen baulichen Anlagen (einschließlich genehmigungsfreie Vorhaben nach Landesrecht), die nicht der Abwasserbeseitigung dienen, sowie von Anpflanzungen freizuhalten (Überbauverbot). Davon ausgenommen sind Wege- und Verkehrsflächen sowie Anpflanzungen mit Stauden, Rasen- und/oder Bodendeckern. Darüber hinaus sind ausnahmsweise Baum- und Gehölzpflanzungen sowie bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche dienen, in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zulässig.

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

6.1 Es sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig.

6.2 Von der vorgenannten Festsetzung sind Wohngebäude in den Mischgebieten MI1.1 bis MI1.3 und MI1.5 bis MI1.7 ausgenommen.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 Auf der im Plan festgesetzten Fläche zur Abwasserbeseitigung „RVB“ ist eine Regenversickerungsanlage zur zentralen und ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung zu realisieren. Dezentrale Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind unzulässig.

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie (2000/60/EG) nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

8.2 Zum Schutze und zur Erhaltung der gemäß Artenschutzprüfung (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Stand: 02.11.2020) festgestellten, planungsrelevanten Art „Feldlerche“ (*Alauda arvensis*) ist ein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) zu erbringen.

Für die im Plangebiet und dessen Umfeld nachgewiesenen drei Brutpaare sind innerhalb einer geeigneten Revierfläche von mindestens einem Hektar je Brutpaar mindestens drei Feldlerchenfenster je Hektar mit einer Größe von mindestens 20 m² je Feldlerchenfenster anzulegen. Zusätzlich ist je zusammenhängende Revierfläche ein Blühstreifen mit einer Breite von 18 Metern zzgl. einer zwei Meter breiten Schwarzbrache anzulegen. Der Blühstreifen muss mindestens einmal pro Jahr gemäht, geschlegelt oder gehäckselt werden, wobei dies nur außerhalb der Brutzeiträume (01.04. bis 31.07. eines Jahres) erfolgen darf. Eine Bearbeitung der Schwarzbrache ist in diesem Zeitraum unzulässig.

Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfanges sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind der Artenschutzprüfung zu entnehmen. Die Maßnahmen werden durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden als externe Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan zugeordnet. Die rund 3 ha große Revierfläche umfasst in der Gemeinde Bergheim, Gemarkung Hüchelhoven, Flur 18 teilweise das Flurstück 75 sowie in der Gemeinde Pulheim, Gemarkung Brauweiler, Flur 23 teilweise die Flurstücke 40, 117, 121 und 122.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 In dem Mischgebiet MI1.2 sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH (Bericht Nr. VL 7858-1 vom 09.06.2020) an Außenwänden, die an den durch // // // // // gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° zu diesen stehen, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Nachtzeitraum unzulässig. Von dieser Festsetzung darf ausnahmsweise im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, sofern durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch andere anerkannte Maßnahmen (z.B. durch architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung, vorgelagerte Prallscheiben, Nutzungseinschränkung auf den Tagzeitraum) eingehalten werden können.

9.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH (Bericht Nr. VL 7858-1 vom 09.06.2020) die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) aufweisen, mit einem Bau-Schalldämm-Maß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweils festgesetzten

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, mindestens jedoch mit einem Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) auszuführen. Für sonstige schutzbedürftige Nutzungen gilt der maximal zulässige Innenraumpegel gemäß DIN 4109, Kapitel 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“.

9.3 In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags sind zum Schutz vor Lärmbelastung für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z. B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen, Eigenabschirmung der Plangebäude oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

9.4 In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) nachts sind an allen Schlafräumen, zusätzlich zu den unter Festsetzung Ziffer 9.2 aufgeführten Anforderungen, Fenster mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.

9.5 Sofern in baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung, durch Standortveränderungen, Geschosshöhe oder Abschirmwirkungen geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, darf von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß Festsetzung Ziffer 9.2 bis 9.4 abgewichen werden.

10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Für alle Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen gemäß der Pflanzlisten unter Ziffer 10.18 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig sowie mit der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind insbesondere für Pflanzmaßnahmen entlang der Brauweilerstraße (L 213) die Bestimmungen Nr. 7.12 der Richtlinien für die Anlage von Landstraße (RAL) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sowie die Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP) und die Empfehlung für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau (ELA) zu berücksichtigen. Insbesondere für die Pflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Grün-, Straßen- und Verkehrsflächen wird die Verwendung von standortgerechten, klimaresistenten Baumarten empfohlen.

10.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Ortsrandeingrünung“ ist als extensives Grünland (Extensiv-Wiese) landschaftsgärtnerisch und fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Mindestens 1/4 der öffentlichen Grünfläche ist mit Sträuchern oder Hecken (in Form von Gruppen oder Reihen) anzulegen. Auf dieser anteiligen Fläche ist dabei je 2,0 m² mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

Bis zu maximal 1/4 der öffentlichen Grünfläche darf als Parkanlage (einschließlich Wege, Intensiv-Rasen/Landschaftsrasen, Spiel- und Platzflächen sowie eine Regenunterstellmöglichkeit mit einer Grundfläche von max. 25 m²) angelegt werden.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Ortsrandeingrünung“ sind mindestens 20 Bäume (in Form von Reihen, Gruppen oder Einzelbäumen) zu pflanzen; Obstbäume sind zulässig. Die Pflanzqualität für die Baumpflanzungen wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 18-20 (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm).

10.3 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens einreihige Strauchhecke fachgerecht anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mindestens fünf Bäume als hochstämmige Laubbäume mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 18-20 anzupflanzen. Die Bäume dürfen auch innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung angepflanzt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind die dem Nutzungszweck „Spielplatz“ dienenden baulichen und sonstigen Anlagen sowie eine Regenunterstellmöglichkeit mit einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig.

10.4 Die sonstigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind landschaftsgärtnerisch und fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen sind Spielanlagen, Wege und Platzflächen zulässig. Auf den übrigen Flächen ist ein geeigneter extensiv gepflegter Landschaftsrasen oder sind Sträucher und Hecken in Form von Gruppen oder Reihen anzulegen. Es sind innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen insgesamt mindestens zehn Bäume als hochstämmige Laubbäume mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 18-20 anzupflanzen.

10.5 Es werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Pflanzqualität für die Baumpflanzungen wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 18-20. Je Baumstandort sind eine unversiegelte Baumscheibe mit mindestens 5 m² sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Von den festgesetzten Baumstandorten darf in Richtung der Straßenachse um bis zu 12 m sowie quer zur Straßenachse um bis zu 6 m abgewichen werden.

10.6 Entlang der Brauweilerstraße sowie in den Mischgebieten MI1.1 und MI1.7 sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume, die auf privatem Grund oder grenzständig zu privaten Grundstücken stehen, Bestandteil einer gesetzlich geschützten Allee (vgl. Nachrichtliche Übernahme Ziffer 12.2). Sie sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind entsprechend der Nachrichtlichen Übernahme Ziffer 12.2 durchzuführen.

10.7 Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsnummer P1 ist eine mindestens einreihige Strauchhecke sowie im MI1.1 je angefangene 15 m ein Baum als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 18-20 (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Anpflanzfläche gleichmäßig zu verteilen. Die Strauchhecke darf je Baugrundstück zugunsten einer Zufahrt auf einer Breite von in Summe bis zu 6,0 m sowie je Baugrundstück zugunsten von maximal zwei Zugängen auf einer Breite von in Summe 3,5 m unterbrochen werden.

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

10.8 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Ordnungsnummern P2 und P4 sind eine mindestens einreihige Strauchhecke sowie mindestens ein Baum je angefangene 12 m als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 18-20 anzupflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Anpflanzfläche gleichmäßig zu verteilen. Um Wurzelaufbrüche im Radwegbereich der L 213 zu vermeiden, sind Baumpflanzungen in einem Abstand von mindestens 1,75 m zum Radwegrand vorzusehen; andernfalls darf auf die Baumpflanzungen verzichtet werden.

10.9 In den Mischgebieten MI1.1 und MI1.7 darf die innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsnummer P2 festgesetzte Strauchhecke je Baugrundstück zugunsten eines Zugangs auf einer Breite von maximal 1,5 m Breite unterbrochen werden. Die Umsetzung der Zugänge zur L 213 sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen.

10.10 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsnummer P3 ist eine mindestens einreihige Strauchhecke anzupflanzen.

10.11 Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsnummer P4 ist ein Sicht- oder Lärmschutzwall mit maximal 2,0 m Höhe über der nach Festsetzung Ziffer 11.1 festgesetzten Geländeoberfläche zulässig. Die Umsetzung eines Walls ist frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen.

Hinweise: Der Wall darf die Straßenbestandteile der Brauweilerstraße (L 213) nicht beeinträchtigen, noch dürfen Straßenbestandteile (z.B. zur Entwässerung) genutzt werden. Zur Ableitung von auf diesen Flächen anfallendem Niederschlagswasser ist eine separate Entwässerung vorzusehen und mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW frühzeitig und einvernehmlich abzustimmen.

10.12 Die innerhalb mit der Signatur ooooo festgesetzten Flächen (seitlich der mit „Ga/Stü/St“ gekennzeichneten Flächen) sowie die Einfriedung des festgesetzten Regenversickerungsbeckens sind mit Kletterpflanzen, bepflanzten Rankgerüsten oder mit Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecken darf 1,8 m nicht überschreiten. Offene Zaunanlagen oder Rankgerüste sind in Kombination mit den Anpflanzungen zulässig. Die Bepflanzung (z.B. Hecke) für die Baugebiete ist unmittelbar angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.

10.13 In den Mischgebieten MI1.1 bis MI1.3 und MI1.5 bis MI1.7 sind bei der Errichtung von oberirdischen, offenen Stellplatzanlagen je angefangene 7 Stellplätze ein Baum als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 18-20 anzupflanzen. Je Baumstandort sind eine unversiegelte Baumscheibe mit mindestens 5 m² sowie ein durchwurzelter Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen.

10.14 In den Mischgebieten MI1.1 bis MI1.3 und MI1.5 bis MI1.7 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 6° Dachneigung) des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mindestens mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind notwendige Wegeflächen (z.B. Revisionswege), Flächen von technischen Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), verglaste Flächen und Flächen von Dachterrassen.

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

10.15 In den Mischgebieten MI1.1 bis MI1.7 und in den allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA 1.7 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 6° Dachneigung) von sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Garagen, überdachte Stellplätze, Garten- und Gerätehäuschen) ab einer Grundfläche von 8 m² mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind notwendige Wegeflächen (z.B. Revisionswege), Flächen von technischen Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), verglaste Flächen und Terrassenflächen.

10.16 Tiefgaragen sind mit einer geeigneten Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) in einer Stärke von mindestens 0,4 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken. Die Substratschicht ist im Bereich von Baumpflanzungen in einer Stärke von mindestens 0,8 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) auszubilden. Die Tiefgaragendecken sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen von baulichen Anlagen, notwendige Platz-, Wege- und Verkehrsflächen, Flächen von technischen Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), verglaste Flächen, Terrassen- und Kleinkinderspielflächen.

10.17 In den allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.7 sowie in den Mischgebieten MI1.1 bis MI1.7 sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft mit einer Mischvegetation zu begrünen.

Hinweis: Es wird auf die Bestimmungen gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 verwiesen. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit dieser Bebauungsplan oder Satzungen, wie z.B. die Gestaltungssatzung nach Ziffer 13.15, Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.18 Pflanzlisten

Standortgerechte Bäume auf Baugrundstücken, z.B.:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer monspessulanum	- Burgenahorn
Tilia cordata	- Winter-Linde
Carpinus betulus	- Hainbuche

Heimische und standortgerechte Sträucher und Strauchhecken, z.B.:

Cornus sanguinea	- blutroter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe/Schwarzdorn
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe

Kletterpflanzen, z.B.:

Clematis	- Sorten Waldrebe
Hedera helix	- Efeu

Kreisstadt Bergheim
Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

Lonicera	- Sorten Geißblatt
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Parthenocissus	- Sorten Wilder Wein

Heimische und standortgerechte Schnitthecken, z.B.:

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crateagus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Acer campestre	- Feldahorn
Ligustrum vulgare	- Liguster

11. Festsetzungen der Geländeoberfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NRW)

11.1 Die im Plan eingetragenen Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) setzen eine neue Geländehöhe fest. Das vorhandene Gelände ist entsprechend anzupassen. Die Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenlinien sind durch lineare Interpolation zu bestimmen. Von den festgesetzten Geländehöhen darf zur Geländemodellierung (z.B. im Rahmen des Straßenausbaus innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung, auf den Baugrundstücken, im Bereich der öffentlichen Grünflächen) um bis zu jeweils 0,30 m abgewichen werden. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern nach § 9 Abs 1 Nr. 26 BauGB sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig.

Hinweise:

Die gemäß Bebauungsplan entstehende, neue Geländeoberfläche ist im Sinne des § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) maßgeblich für die Abstandflächenberechnung gemäß § 6 BauO NRW und die Bestimmung des Vollgeschosses nach § 2 Abs. 5 und Abs. 6 BauO NRW.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW sowie die Anlage des festgesetzten Regenversickerungsbeckens sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden. Die geplante Topographie des festgesetzten Regenversickerungsbeckens ist bei der festgesetzten Geländeoberfläche nicht berücksichtigt.

Die Bestimmungen zum Höhenreferenzpunkt gemäß Hinweis Ziffer 13.5 sind auch auf die Festsetzungen der Geländeoberfläche anzuwenden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Die Anbaubeschränkungszone sowie die Werbeverbotszone der Landesstraße L 213 gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) werden nachrichtlich wie folgt in den Bebauungsplan übernommen:

Bauliche Anlagen an Straßen

In der Anbaubeschränkungszone der Landesstraße L 213 (Brauweilerstraße) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 25 StrWG NRW der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel), wenn bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten

Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

Fahrbahn, errichtet, geändert oder anders genutzt werden. Die Anbaubeschränkungszone von 40 m ab Fahrbahnkante ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Anlagen der Außenwerbung

In der Werbeverbotszone der Landesstraße L 213 (Brauweilerstraße) sind Anlagen der Außenwerbung gemäß § 28 StrWG NRW außerhalb der Ortsdurchfahrten bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, unzulässig. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 25 StrWG NRW).

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Darüber hinaus sind die weiteren Bestimmungen der Gestaltungssatzung zu Werbeanlagen zu berücksichtigen.

12.2 Entlang der Brauweilerstraße befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee mit der Objektkennung AL-BM-0006 gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW). Der Ersatz von abgängigen Bäumen ist im Verhältnis 1:1 zu erbringen und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen. Bei Ersatzpflanzungen sind Pflanzenarten gemäß den objektbezogenen Schutzzwecken des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zu erbringen. Bei der Herstellung oder dem Umbau der Brauweilerstraße abgängige Alleebäume werden erforderliche Ersatzmaßnahmen durch einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich gesichert.

C. HINWEISE

13. Hinweise

13.1 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) (Meldepflicht und Veränderungsverbot) der Kreisstadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039199, 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.

13.2 Vorsorgender Bodenschutz

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Es sind die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz gemäß Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Stand: 17.12.2020) einzuhalten; im Besonderen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Behandlung des Oberbodens

Der Oberboden von Flächen ist gemäß DIN 19731 und DIN 18915 vor Beginn der Nutzung von Bau- und Betriebsflächen abzutragen und separat zu lagern. Bodendepots sind locker und nur in trockenem Zustand aufzuschütten. Entsprechend DIN 19731 beträgt zur

Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

Zwischenlagerung von Bodenmaterial die Schütthöhe für das Oberbodendepot maximal 2 Meter und die Schütthöhe des Unterbodendepots maximal 4 Meter.

Bodenverdichtungen im Zuge von Bautätigkeiten sind im Sinne eines funktionierenden Bodenhaushaltes auf ein Mindestmaß zu beschränken und durch geeignete Maßnahmen (z.B. leichtes Aufreißen und Einsaat) zu beheben.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

13.3 Kampfmittel

Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtungen des zweiten Weltkrieges (Schützenlöcher und militärische Anlagen) entlang der Brauweilerstraße sowie im Kreuzungsbereich Brauweilerstraße/Von-Nell-Breuning-Straße empfohlen. Die genaue Lage dieser Militäreinrichtungen können bei den Ordnungsbehörden der Kreisstadt Bergheim oder beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf eingesehen bzw. beantragt werden.

Die Überprüfung auf Kampfmittel hat vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen, Bauausführungen oder sonstigen Vorhaben mit Bodeneingriff bzw. Erdarbeiten zu erfolgen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Aufschüttungen nach 1945 sind auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Die Überprüfung auf Kampfmittel ist zuvor mit dem KBD bzw. den Ordnungsbehörden der Kreisstadt Bergheim abzustimmen.

Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

13.4 Einflüsse durch Sumpfungsmaßnahmen

Aufgrund der braunkohleabbaubedingten Sumpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen sowie ein Wiederanstieg des Grundwasserstandes nicht auszuschließen. Deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

13.5 Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Bergsenkungsgebietes verändern sich die Höhen über Normalhöhennull auch innerhalb des Plangebietes langfristig. Daher werden die amtlichen Höhenfestpunkte 5006900127, Brauweilerstraße 59 (Rechtswert: 32342339,8, Hochwert: 5648552,8) mit einer Höhe von 91,985 m ü NHN und 5006900206, L 183, Rosenhof, Mauer (Rechtswert: 32342607, Hochwert: 5648117) mit einer Höhe von 87,505 m ü NHN als Höhenreferenzpunkte (HRP) bestimmt. Die festgesetzten Höhen zum Maß der baulichen Nutzung, der geplanten Straßenachse, der geplanten Geländeoberfläche sowie alle weiteren Arbeiten und Planungen im Plangebiet sind zur örtlichen Einmessung auf die aktuelle Höhe der HRP zu referenzieren.

13.6 Baugrund

Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

Für Bereiche mit humosen Böden sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 „Geotechnik“ mit nationalem Anhang, die Normblätter 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 zu beachten.

13.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil des Trinkwasserschutzgebietes Weiler – Zone III B. Die Zone III B dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen durch vor allem nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen bzw. radioaktiven Substanzen. Die Schutzziele der Wasserschutzzone III B sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und mit der Unteren Wasserschutzbehörde abzustimmen.

13.8 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Untergrundklassen R und S sowie Gebiete flacher Sedimentbecken) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 "Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen" sowie Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen

13.9 Straßenausbauplanung

Im Bebauungsplan sind die im Straßenraum geplanten Standorte von öffentlichen Parkplätzen, Baum- und Pflanzscheiben und von Mülltonnenabholplätzen aus der Straßenausbauplanung hinweisend dargestellt. Im Rahmen von Baugenehmigungen ist, insbesondere bei der Planung von Grundstückszufahrten, die Straßenausbauplanung (einschließlich der festgesetzten Baumstandorte) zu berücksichtigen.

Die Straßenausbauplanung ist hinsichtlich der hinweisenden Darstellungen zu den geplanten Standorten von öffentlichen Parkplätzen, Baum- und Pflanzscheiben und von Mülltonnenabholplätzen, sowie hinsichtlich der Festsetzungen nach Ziffer 2.5 und Ziffer 11.1 als Anlage Teil des Bebauungsplanes und kann bei der Kreisstadt Bergheim, Bethlehemmer Straße 9 bis 11, 50126 Bergheim sowie die vollständige und abschließende Straßenausbauplanung bei den Stadtwerken Bergheim, Am Sodagraben 6, 50127 Bergheim, eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

13.10 Verkehrsemissionen

Aufgrund der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Landesstraße L 213 (Brauweilerstraße) ist mit Verkehrsemissionen (Staub, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) zu rechnen.

13.11 Standort von Einfriedungen

Gemäß § 1004 Abs. 2 BGB ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Bestimmungen des § 36 NachbG NRW zu dulden. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ und der festgesetzten Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen („RVB“) sind Einfriedungen (wie z.B. Zäune, Hecken, Sträucher etc.) gemäß § 36 Abs. 2 NachbG NRW um 0,5 m von der jeweiligen Grenze zu Landwirtschaftsflächen abzurücken („Schwengelrecht“).

13.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind gemäß der Artenschutzprüfung (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Stand: 02.11.2020) folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

- Zum Schutz von Brutvögeln sind im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 31.09. eines Jahres zu vermeiden.
- Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen vorzusehen.
- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Abriss des Bestandsgebäudes auszuschließen, ist im Vorfeld eines Abrissvorhabens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Um eine Neuansiedlungen des Feldhamsters auszuschließen, sind die landwirtschaftlichen Flächen in der Saison (April bis September eines Jahres) vor Beginn der Arbeiten gutachterlich auf ein Vorkommen zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Bautätigkeiten einschließlich der Baustelleneinrichtung dürfen erst nach Beendigung des Hauptbrutzeitraumes (frühestens ab 01.08. eines Jahres bis spätestens 28./29.02. des Folgejahres) begonnen werden, um Gelege, Nestlinge oder Jungvögel nicht durch Bautätigkeiten zu gefährden.

13.13 Bei Pflanzmaßnahmen entlang der Brauweilerstraße (L 213) sind die Vorschriften der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL), Kapitel 7.12 zu beachten. Um

Textliche Festsetzungen Stand: 07.01.2021

Wurzelaufbrüche im Rad- und Gehwegbereich der L 213 zu vermeiden, ist bei Pflanzungen ein Mindestabstand von 1,75 m zum Gehwegrand vorzusehen. Sämtliche Unterhaltungsarbeiten sind rückwärtig vorzusehen.

13.14 Der naturschutzfachlicher Ausgleich erfolgt überwiegend über das Ökokonto der Kreisstadt Bergheim. Aus dem städtischen Ökokonto wird in der Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 16, Flurstück 139 eine rund 11.270 m² große Fläche dem Bebauungsplan zugeordnet; es handelt sich um eine bereits durchgeführte Erstaufforstung von Auewald auf ehemaligen Ackerflächen. Die erforderliche, vorgezogene CEF-Maßnahme gemäß der Festsetzung Ziffer 8.2 („Blühstreifen“) wird ebenfalls zum naturschutzfachlichen Ausgleich zugerechnet. Die internen, externen und sonstigen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gesichert.

13.15 Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine separate Gestaltungssatzung: „Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und 2 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen *Östliche Entwicklung Glessen*“.

13.16 Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Kreisstadt Bergheim, Bethlehemmer Straße 9 bis 11, 50126 Bergheim, eingesehen werden.

Bergheim, den 07.01.2021