KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN 206.1 / PA
'INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK BERGHEIM - BIOGASANLAGE'

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

1 2 GI GI Industriegebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche p = privat

Randbegrünung Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchernund sonstigen Bepflanzungen

z.B. 1 siehe textliche Festsetzungen Punkt 6

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Mit Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralen bestimmt sind.

Abgrenzungen unterschiedlicher Höhen

max H maximale Gebäude- / Lagerhöhe

BZP Bezugspunkt

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 206.1 / Pa

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Industriegebiet (GI)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das GI - Industriegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl.NW S.659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandklassen I bis III sowie die Betriebsarten der Abstandsklasse IV, die nicht mit (*)gekennzeichnet sind und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten.

Innerhalb des GI - Industriegebietes werden die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" und "Einzelhandelsbetriebe", die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.

Ausnahmeregelung gem. § 31 (1) BauGB

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerkes oder Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird, oder der Verkauf über Kioske erfolgt soweit er der Versorgung der im Gewerbegebiet Arbeitenden dient.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 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 Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Ausgenommen von den im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen sind Antennen und Blitzschutzanlagen.

3. Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Zufahrt- und Zugangsverbot
Im Bereich der mit der Signatur gekennzeichneten Straßenabschnitte an der K 41 dürfen keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

4.2 Zaunanlagen zur K 41

Zaunanlagen auf der zur K 41 gewandten Grundstücksseite müssen einen Mindestabstand von 8,0 m zur Grenze des Geltungsbereichs einhalten.

4.3 Vermeidung von Lichtimmissionen / Blendwirkung auf der K 41

Die Be- und Ausleuchtung der Betriebsgrundstücke muss so erfolgen, dass eine mögliche Blendwirkung und damit Beeinträchtigung des Verkehrs auf der K 41 ausgeschlossen werden kann.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zugunsten der Versorgungsträger wird im Plangebiet ein Leitungsrecht (L) festgesetzt. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Randbegrünung

Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 5.280 m² lückenlos mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. nachfolgender Artenlisten A, B und C zu bepflanzen.
Im Bereich des Schutzstreifens der geplanten Erdgasleitung sind ausschließlich Sträucher gem. Artenliste B zu verwenden. Die entlang der K 41 geplanten Versickerungsanlagen sind von Bepflanzungen freizuhalten.

Einfriedungen der Grundstücke sind innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Flächen zulässig.

ARTENLISTE

A - Standortgerechte und heimische Laubbäume I und II. Ordnung, z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

B - Standortgerechte und heimische Sträucher, z.B.

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

C - schnellwüchsige Ammengehölze, spätere Entfernung möglich z.B.

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide

6.2 Extensivrasen

Die mit 2 gekennzeichneten Flächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Versickerungsmulden / -rigolen zulässig.

6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der KFZ-Stellplätze

Zur Eingrünung der privaten Stellplatzflächen im Südosten des Plangebietes sind 2 Platanen (Platanus x acerifolia, Hochstamm, 20-25 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Anlage einer Schnitthecke

Im Übergangsbereich zum Kreisverkehr ist innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche eine Schnitthecke aus Rotbuche oder Hainbuche als Blendschutz anzupflanzen und dauerhaft bei einer Schnitthöhe von mind. 1,80 m zu pflegen.

6.5 Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Im Bereich der Bankettflächen der Walter-Gropius-Straße sind insgesamt 4 einheimische Laubbäume gem. nachfolgender Artenliste und mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm anzupflanzen.

Standortgerechte und heimische Laubbäume I. Ordnung, z.B.:
Tilia cordata Winterlinde

Ausnahmsweise ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte der „anzupflanzenden Bäume" zulässig, wenn dies durch unabdingbare Erdleitungen und -kabel sowie durch notwendige Ein- und Ausfahrten o.ä. Maßnahmen erforderlich ist.

7. Verpflichtung zur Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme
gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Unter Berücksichtigung weitreichender Maßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Vorhabens verbleibt ein landschaftsökologisches Kompensationsdefizit, das auf einer externen Ausgleichsfläche östlich von Bergheim-Glesch (Gemarkung Paffendorf, Flur 14, Nr. 31, teilw. und Gemarkung Bergheim, Flur 37, Nr. 36, teilw.) im Umfang von 10.941 m² zu kompensieren ist.

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

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 festgesetzt, dass innerhalb des Industriegebietes die Verwendung von Metalldacheindeckungen unzulässig sind, die zu einer Beeinträchtigung der Niederschlagswasserqualität von Dachflächen führen können.

B. KENNZEICHNUNGEN
(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone

Der Standort liegt nach der DIN 4149 (2005) in der Erdbebenzone 2. Das Bürogebäude ist vorbehaltlich einer abschließenden Abstimmung mit dem Planer in die Bedeutungskategorie II (gewöhnliche Bauten) einzuordnen.
Der Standort ist nach DIN 4149 in die Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) und in die Baugrundklasse C (grobkörnige (rollige) bzw. gemischtkörnige Lockergesteine in mitteldichter Lagerung bzw. in mindestens steifer Konsistenz) einzustufen.

2. Humose Böden

Eine Teilfläche des Plangebietes wird gemäß §9 Abs.5 Nr.1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. In diesem Teilbereich befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck sind und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds", der DIN 18196 „Erd-und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

C. HINWEISE

1. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser wieder zukünftig oberflächennah anstehen wird. Nach Einstellung der Sümpfungsmaßnahmen voraussichtlich ab dem Jahr 2040 steigt der Grundwasserspiegel voraussichtlich bis auf 67 m NN frühestens bis zum Jahr 2090 wieder an.
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.

2. Versickerungsanlagen

Für Anlagen die zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden, sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises durch den Bauherrn die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.

3. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern

Es wird auf die §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten geologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat die Sondierungen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 206/Pa am 25.03.2009 abgeschlossen und die Fläche als Kampfmittelfrei bewertet.
Das Bebauungsplangebiet Nr. 206.1/ Pa ‚Erweiterung Gewerbepark - Biogasanlage' liegt innerhalb der untersuchten und als kampfmittelfrei bewerteten Flächen.

Da seitens des Kampfmitteträumdienstes keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann, wird darauf verwiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - Rheinland zu verständigen sind.

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BETHLEHEMER STR. 10a 50126 BERGHEIM
TEL.: 02271 / 49 79 17 FAX: 02271 / 49 79 19
La-Citta_Stadtplanung@t-online.de

27.04.2009

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauGB NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW S.256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW S.439).

4. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.58).

5. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung.

PLANUNGEN

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergheim, den .....

.....
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, den.....

.....
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 206.1/Pa ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom ..... zur Aufstellung beschlossen.

Bergheim, den .....

.....
Bürgermeisterin

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 206/Pa hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom ..... bis ..... ausgelegen. Äußerungen waren bis einschließlich ..... möglich. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom ..... von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Bergheim, den .....

.....
Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206.1/Pa wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Bergheim, den .....

.....
Bürgermeisterin

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

Bergheim, den .....

.....
Bürgermeisterin

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

Bergheim, den .....

.....
Bürgermeisterin

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

Bergheim, den .....

.....
Bürgermeisterin

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

Bergheim, den .....

.....
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bergheim, den .....

.....
Bürgermeisterin