

STADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 186/Bm
IN BERGHEIM
"NEUSSER STRASSE - PARKSAUNA"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

1. Art der Nutzung

Innerhalb des festgesetzten SO - Sondergebietes (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Sauna / Hotel' sind als Art der Nutzung folgende Nutzungen zulässig: Hotelanlage mit Seminar- und Gesellschaftsräumen, Tiefgarage und Nebenanlagen, Saunabetrieb mit Nebenanlagen, Schwimmbecken, Stellplätze, Windenergieanlage.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Firsthöhen (FH) dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Erhaltens- und Schutzmaßnahmen

Innerhalb der mit Signatur  festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen und zu erhalten.

Der durch die Baumaßnahmen abzutragende Oberboden ist auf dem Grundstück zu lagern und in den nicht überbaubaren Bereichen gem. DIN 18915 wiederzuverwenden.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Einzelbäume sind zu schützen und zu erhalten.

3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserdurchlässige Pflastermaterialien verwendet werden. Die Stellplatzflächen sind nur in wassergebundener Oberfläche zulässig.

Fassadenflächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB ab einer Fläche von 50 m² mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind je 10 m Wandlänge mind. 1 Pflanzbeet in einer Größe von mind. 2,0 m² anzulegen und mit Pflanzen der Liste D wahlweise zu begrünen. Je nach Unterkonstruktion der Fassade und der Pflanzenwahl sind die erforderlichen Kletterhilfen vorzusehen.

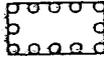
Ausnahmsweise ist eine Reduzierung des Begrünungsanteils zulässig, wenn die betriebsspezifische Situation (z.B. Belichtung, Berücksichtigung technischer Anlagen, etc.) den festgesetzten Begrünungsanteil nicht zulässt und / oder die Begrünung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Bei Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung ist ein Ausgleich durch zusätzliche Pflanzflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen.

Die vorhandenen Bäume im Bereich des bestehenden Parkplatzes sind vor Beginn der Baumaßnahme innerhalb der neu anzulegenden Teilflächen 1 und 2 zu verpflanzen.

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Lärmschutzwand ist mit Rankpflanzen zu begrünen. Je 1m der Lärmschutzwand ist eine Pflanze gemäß der Artenliste zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche ① : Anlage von baumreichen Gehölzflächen unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze und Bäume.
Je 300 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Artenliste 'Einzelbaumpflanzung' zu pflanzen. Die Sträucher gemäß der Artenliste 'Gehölzpflanzung mit heimischen Sträuchern' sind im Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen.

Teilfläche ② : Pflanzung von insgesamt drei Einzelbäumen mit einer Unterpflanzung aus Bodendeckern und Stauden.
Es sind insgesamt 200 m² Pflanzflächen anzulegen und bodendeckend zu bepflanzen.

Teilfläche ③ : Anlage von Gehölzstreifen und Baumreihen unter Verwendung heimischer und standortgerechter Arten. Je 8 m Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen. Des weiteren sind Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Fläche sind unterschiedlich hohe- und altersstrukturierte Gehölzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzarten anzulegen. Je 300 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Artenliste 'Einzelbaumpflanzung' zu pflanzen. Die Sträucher gemäß der Artenliste 'Gehölzpflanzung mit heimischen Sträuchern' sind im Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich der Freianlagen der Sauna ist zur Versickerung des Niederschlagswassers eine wechselfeuchte Mulde mit einer Initialpflanzung aus heimischen Sumpf- und Röhrichtpflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Artenliste

Einzelbaumpflanzung

Hochstamm - Stammumfang mindestens 18/20 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (200/250 cm, gemessen über Geländeoberfläche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere (300/350 cm, gemessen über Geländeoberfläche)

Gehölzpflanzung mit heimischen Sträuchern

100/150 cm, gemessen über Geländeoberfläche

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus catharicus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Bodendecker und Stauden

<i>Anemone hepatica</i>	'Septembercharm'	Herbstanemone
<i>Anemone japonica</i>		Herbstanemone
<i>Aster dumosus</i>	'Kassel'	Kissenaster
<i>Aster dumosus</i>	'Prof. Kippenberg'	Kissenaster
<i>Bergenia cordifolia</i>		Bergenie
<i>Chrysanthemum maximum</i>	'Beethoven'	Sommermargerite
<i>Euonymus fortunei coloratus</i>		Kriechspindel
<i>Geranium endressii</i>		Storchschnabel
<i>Geranium macrorrhizum</i>		Balkanstorchschnabel
<i>Hedera helix</i>	mTb 40/60	Efeu
<i>Hypericum calycinum</i>	mTb 40/60	Johanniskraut
<i>Lavandula angustifolia</i>		Lavendel
<i>Potentilla arbuscula</i>		Fingerstrauch
<i>Rosa</i>	'Weiße Immensee'	bodendeckende Rose
<i>Rosa</i>	'The Fairy'	bodendeckende Rose
<i>Symphoricarpos chenaultii</i>	'Hancock'	Schneebeere

Pflege

In den ersten drei bis fünf Jahren nach der Pflanzung muß der Wildkrautbewuchs zwischen den Pflanzen ausgemäht, alle 7 bis 10 Jahre die Sträucher abschnittsweise auf den Stock gesetzt, einzelne Überhälter und die Bäume stehen gelassen werden. Das Schnittgut muß abgefahren werden. Es dürfen keine Biozide und keine Düngung verwendet werden.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzte 45,0 m lange und 2,0 m hohe Lärmschutzwand ist mit einem Flächengewicht von $\geq 40 \text{ kg/m}^2$ zu errichten. Die Errichtung dieser Wand wird erst mit der Realisierung der 1. Baumaßnahme im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 34 erforderlich.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist an den mit der Signatur ◆◆◆◆ gekennzeichneten Bereichen entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8, so zu gestalten, daß mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB(A), Lärmpegelbereich III, erreicht wird.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bereich der Freianlagen der Sauna ist zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen eine wechselfeuchte Mulde in einer Größe von mindestens 270 m² anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Niederschlagswasser ist aus dem Bereich der Stellplatzanlage über Rigolen auf dem Grundstück zu verrieseln. Sollte die gesamte Stellplatzfläche nicht über Rigolen entwässert werden können, sind die übrigen Flächen ebenso in die Mulde zu entwässern.

7. Hinweise

Das Bergamt Düren weist darauf hin, daß das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt. Des weiteren weist das Bergamt auf die im Plangebiet vorhandenen Aueböden hin, die kaum konsolidieren und stark belastungsempfindlich sein können. Ein weiterer Hinweis wird auf eine in diesem Bereich nicht näher lokalisierte Störzone gegeben.

