

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**

1.1 Gemäß § 1(3) BauNVO wird ein Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1 In den mit WA₁ und WA₂ bezeichneten Baugebieten sind gemäß § 1(6) BauNVO die gemäß § 4(2) BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig.

1.2.2 In den mit WA₁ und WA₂ bezeichneten Baugebieten sind gemäß § 1(6) BauNVO die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2.3 In dem mit WA₃ bezeichneten Baugebiet sind gemäß § 1(6) BauNVO die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und durch die Traufhöhe (Höhe der baulichen Anlage) in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO auch durch die maximale Traufhöhe bestimmt.

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen darf im Mittel die folgenden maximalen Traufhöhen (TH) des im Bebauungsplan festgesetzten jeweiligen Bezugspunktes nicht überschreiten:

In den mit WA₁ und WA₂ bezeichneten Baugebieten:

Bei II-geschossigen Gebäuden: 4,50 m

In dem mit WA₃ bezeichneten Baugebiet:

Bei II-geschossigen Gebäuden: 8,00 m

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

Bestimmung über Bezugspunkt

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten nächstgelegenen Bezugspunkt (BP) bezogen.

Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt, bzw. bei Ausbildung einer Attika, die Oberkante der Attika.

**1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Die Gebäude sind gemäß § 22(2) BauNVO in offener Bauweise zu errichten.
- 1.4.2 In dem mit WA₁ bezeichneten Baugebiet sind gemäß § 22(2) BauNVO nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.
- 1.4.3 In dem mit WA₂ bezeichneten Baugebiet sind gemäß § 22(2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.4.4 Zum Bau von Wintergärten dürfen die hinteren Baugrenzen um maximal 2,00 m gemäß § 23(3) BauNVO überschritten werden.

**1.5 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze
(gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB)**

- 1.5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (z. B. Carports), teilweise überdachte Stellplätze (z.B. Pergolen) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie seitlich im Bereich von Giebelwänden der Wohngebäude im Umfang der zulässigen Bautiefe zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf der Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den in Satz 1 genannten Bereichen und der der Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche zulässig.

Gemäß § 9(3) in Verbindung mit § 12(4) BauNVO sind Garagen nur im Erdgeschossbereich zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9(1) Nr. 6)

In den mit WA₁ und WA₂ bezeichneten Baugebieten sind gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden nur höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.7 Passive Schallschutzmaßnahmen (gemäß § 9(1) Nr. 24)

In den gemäß § 9(1) Nr. 24 gekennzeichneten Baugebieten sind die folgenden Mindestanforderungen der Luftschalldämmung bei den Außenbauteilen einzuhalten:

Im Baugebiet WA_{1a}

- Die Ostseite eines Gebäudes gemäß Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A)
 Dächer der ausgebauten Dachgeschosse: $R'_w \geq 40$ dB.

Im Baugebiet WA₃

- Die Nord- und Südseite eines Gebäudes gemäß Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A)
 Dächer der ausgebauten Dachgeschosse: $R'_w \geq 40$ dB.
- Die Ostseite eines Gebäudes gemäß Lärmpegelbereich IV, 66-70 dB(A)
 Fenster, Fenstertüren: Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719
 mit Prüfzeugnis $R'_w \geq 37$ dB
 Dächer der ausgebauten Dachgeschosse: $R'_w \geq 45$ dB.

Im Baugebiet SO_{1a}

- Die Südostseite eines Gebäudes gemäß Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A)
 Dächer der ausgebauten Dachgeschosse: $R'_w \geq 40$ dB

2. Sondergebiet (SO)

- 2.1. Gemäß § 1(3) BauNVO werden zwei Teile des Plangebiets als Sondergebiet (SO) festgesetzt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB)

- 2.2.1 Das Sondergebiet SO₁ ist gemäß § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betriebsgebäude-Golfplatz“ festgesetzt.

Innerhalb des SO₁-Sondergebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Golfplatz stehen, zulässig:

- Beherbergung und Wohnungen der Mitarbeiter des Golfbetriebes,
- Unterbringung von Betriebsfahrzeugen und Lagerung von golfplatzbezogenen Geräten und Materialien,
- Wartung von Betriebsfahrzeugen und golfplatzbezogenen Geräten.

2.2.2 Das Sondergebiet SO₂ ist gemäß § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Stellplätze-Golfplatz“ festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO₁ wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Traufhöhe (Höhe der baulichen Anlagen) in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3.2 Die mit der festgesetzten Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf gemäß § 19(4) Satz 3 Bau NVO um 100 % für die in § 19(4) Satz 1 genannten Anlagen überschritten werden.

2.3.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO auch durch die maximale Traufhöhe bestimmt.

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen darf im Mittel die folgende maximale Traufhöhe (TH) des im Bebauungsplan festgesetzten jeweiligen Bezugspunktes nicht überschreiten:

Bei II-geschossigen Gebäuden: 6,00 m

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

Bestimmung über Bezugspunkt

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten nächstgelegenen Bezugspunkt (BP) bezogen.

Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt, bzw. bei Ausbildung einer Attika, die Oberkante der Attika.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

2.4.1 Die Gebäude sind gemäß § 22(2) BauNVO in offener Bauweise zu errichten.

2.5 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB)

2.5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (z.B. Carports), teilweise überdachte Stellplätze (z.B. Pergolen), Garagen und Zufahrten sind im Sondergebiet SO₁ nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Bebauungsplan mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.6 Mülllagerung (gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB)

Die Zwischenlagerung des entsorgungspflichtigen Abfalls des Golfbetriebes ist ausschließlich auf der mit „M“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

3. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 14.04.03 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1 Private Grünflächen und Anpflanzungen

Für die innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Gestaltung“ sind folgende Anpflanzungen festgesetzt:

- Groß- und kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 und gemäß der Darstellung des Maßnahmeplanes. Diese sind dauerhaft zu erhalten.
- Sträucher gemäß Pflanzenliste 2 und gemäß der Darstellung des Maßnahmeplanes. Diese sind dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich ist ein Anteil von insgesamt 30 % an Ziergehölzen zulässig.

3.2 Anpflanzen von Bäumen

Die gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind in den Baugrundstücken gemäß Pflanzenliste 1 als heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm als Hochstamm (Kronenansatz mind. 180 cm hoch) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu erziehen.

3.3 Strukturreiche Gärten

Gemäß § 9(1) Nr. 25(a) BauGB wird für die neuen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass eine Fläche von mind. 20 % der Grundstücksfläche als strukturreicher Garten zu gestalten und dauerhaft zu erhalten ist.

Folgende Maßnahmen werden angerechnet:

Naturnahe Gehölzbepflanzung

Naturnahe Gehölze aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern (2xv, Mindesthöhe 100 cm) und mindestens einem Gehölz pro 3 m² gemäß Pflanzenlisten 1 und 2.

Schnitthecken

Schnitthecken mit mind. 4 Gehölzen je laufenden Meter mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenlisten 1 und 2.

Einzelbäume

Heimische und standortgerechte Bäume und Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronenansatz mind. 180 cm hoch) oder Stammbusch. Die Gehölze sind entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu erziehen. Es sind Bäume der Pflanzenlisten 1 und 3 zu verwenden. (Anrechnung 20m² je Baum)

Gartenteiche

Gartenteiche mit einer Mindesttiefe von 80 cm.

Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern mit Blütenpflanzen und Gräsern bei einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm.

PFLANZENLISTE

PFLANZENLISTE 1

Standortgerechte und heimische Laubbäume.

z.B. Bäume I.Ordnung – (Höhe über 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung – (Höhe bis zu 20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

PFLANZENLISTE 2

Standortgerechte und heimische Sträucher, z. B.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

PFLANZENLISTE 3

Obstbäume / Wildobstbäume

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Esskastanie
Cydonia oblonga	Quitte
Sorbus domestica	Speierling

sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume und anderes Obst.

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

4. Geh- und Fahrrechte (gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die Schutzstreifen sowie der Bach beinhalten Geh- und Fahrrechte für die Unterhaltung des Baches zugunsten der Stadt Bergheim.
Auf den Schutzstreifen ist eine Anpflanzung von Gehölzen gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zulässig.

5. Kennzeichnung (gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB)

- 5.1 Das Plangebiet enthält nach der Bodenkarte des Landes NW (Blatt L5106) humoses Bodenmaterial. Die Gründungen innerhalb des Baugebietes können zu unterschiedlichen Setzungen führen. Daher werden besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, empfohlen.

6. Hinweise

- 6.1 Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und –befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DSchG) vom 11.03.1980, der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Außenstelle Nideggen mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.
- 6.2 Im Plangebiet sind die Errichtung und der Betrieb der Versickerungseinrichtungen im Sinne des § 51a Landeswassergesetz (LWG) Nordrhein-Westfalen gemäß der Geotechnischen Stellungnahme Nr. G 235/02 vom 06.11.2002 nicht möglich.

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung:

- 6.3 Es wird auf das oberflächennahe Grundwasser hingewiesen, das bis zu 2,0m oder mehr unterhalb der geplanten Verkehrsfläche festgestellt wurde (s. Bezugspunkte der geplanten Verkehrsfläche in der Planfassung). Angesichts der angetroffenen oberflächennahen Wasserstände sind bei der Gründung und bei einer evtl. Unterkellerung je nach Lage des Gebäudes evtl. besondere bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen erforderlich.