

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 255 / Oa ,FREIZEITANLAGE FORTUNABAD'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ENTWURF -

12. April 2012

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet Freizeitanlage
2. Höhenlage baulicher Anlagen
3. Grundflächenzahl
 - 3.1 Zulässige Grundfläche
 - 3.2 Maßgebliches Baugrundstück
4. Nichtüberbaubare Flächen
5. Flächen für Badeanlagen und für Stellplätze
 - 5.1 Flächen für Badeanlagen
 - 5.2 Flächen für Stellplätze
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
7. Grünordnerische Festsetzungen
 - 7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ ^①
 - 7.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche‘ ^②
 - 7.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.1 Bereich nicht überbaubarer Flächen
 - 8.2 Bereich der Stellplatzanlagen St₂ und St₃
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 9.1 Lärmschutzmaßnahmen
 - 9.2 Betriebszeiten
 - 9.3 Nutzungszeiten
 - 9.4 Größe des Biergartens
 - 9.5 Dacheindeckungen
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.1 Dachform
 - 10.2 Einfriedungen
 - 10.3 Werbeanlagen

B KENNZEICHNUNG

Bergbau

C HINWEISE

1. Erdbebenzone
2. Grundwasserabsenkung
3. Nutzung des Niederschlagswassers
4. Bodendenkmäler
5. Erdgashochdruckleitung
6. Energiesparmaßnahmen
7. Verwendung natürlicher Baumaterialien im Landschaftsbau
8. Beleuchtung

D PFLANZLISTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet Freizeitanlage

Das Sondergebiet Freizeitanlage gemäß § 11 BauNVO dient der Erholung und Vergnügung insbesondere durch Badeanlagen sowie durch Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Sport.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Hallenbad
- Freibadanlage
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Sport sowie für die Tageserholung
- Schank- und Speisewirtschaft
- Erforderliche Stellplatzanlagen
- Sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
- Eine Betriebswohnung

2. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen oder der Gebäude darf die jeweils in Meter über NN angegebene maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Wandabschluss gemessen.

Eine Überschreitung der Höhenfestsetzung durch technische Aufbauten ist zulässig.

3. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)

3.1 Zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemeinen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ausgeschlossen.

3.2 Maßgebliches Baugrundstück

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 3 BauNVO)

Das innerhalb des Bereiches -B- des Bebauungsplanes Nr. 255/Oa gelegene SO-Gebiet ist als Teilgrundstück des Fortunabades nicht bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

4. Nichtüberbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Bereiches -A- sind ebenerdige und sonstige nicht durchgehend massiv ausgeführte Anlagen und Einrichtungen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Zusätzlich sind maximal vier einzelne Gebäude jeweils bis zu 40 m³ Bruttorauminhalt zugelassen.

Innerhalb des SO-Gebietes Bereich -B- sind in den nicht überbaubaren Flächen jegliche Anlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der Stellplatzanlage St₃ und unmittelbar damit verbundener Anlagen ausgeschlossen.

5. Flächen für Badeanlagen und für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

5.1 Flächen für Badeanlagen

Freibadanlagen sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Fläche zu realisieren.

5.2 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu realisieren. Innerhalb der gleichen Flächen sind 80 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

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

Für die mit GFL gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte festgesetzt:

- Gehrechte zugunsten behördlich vorgeschriebener Kontrollen der Leitungstrasse
- Gehrechte zugunsten der Leitungsträger für Instandsetzungsmaßnahmen
- Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ ^①
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gelegenen Gehölze und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann ein Fuß- und Radweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche angelegt werden.

7.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche‘ (2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche‘ (2) ist flächendeckend im Abstand von maximal 1,50 m x 1,50 m gemäß Pflanzliste mit standorttypischen Gehölzen in Abstimmung mit der Stadt zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze und Bäume sind zu berücksichtigen und in die Neuanpflanzung zu integrieren.

Innerhalb der Fläche ist eine 6 m breite Zufahrt mit wasserdurchlässiger Oberfläche zwischen Brieystraße und der Stellplatzanlage St₃ herzustellen.

7.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (3) und (4) sind flächig mit standorttypischen Gehölzen in Abstimmung mit der Stadt gemäß Pflanzliste im Abstand von maximal 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze und Bäume sind in die Neuanpflanzung zu integrieren.

7.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.4.1 Die innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen Gehölze und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.4.2 Sonstige Bäume und Gehölze, die nicht der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bergheim unterliegen, können nachweislich der Notwendigkeit für die Errichtung von Anlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf beseitigt werden.

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

8.1 Bereich nicht überbaubarer Flächen

Für alle innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassenen Anlagen und Einrichtungen ist eine unmittelbar nachgeordnete Versickerung im direkten Umfeld zu gewährleisten.

8.2 Bereich der Stellplatzanlagen St₂ und St₃

Die Stellplatzanlagen St₂ und St₃ sind ganzflächig wasserdurchlässig auszuführen. Von einer Anrechnung auf die zulässige Grundfläche wird abgesehen.

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

9.1 Lärmschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf angrenzende Wohngebiete ist im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die jeweils anzulegenden Richtwerte eingehalten werden.

Die einzelnen Anlagen sind nach dem aktuellen Stand der Lärmmin-derungstechnik zu errichten, um relevante Sekundärgeräusche durch die Benutzung der Anlagen auszuschließen.

9.2 Betriebszeiten

Folgende Betriebszeiten der Freizeitanlage sind zulässig:

Werktags	06.00 Uhr bis 21.45 Uhr
Sonn- und Feiertags	06.00 Uhr bis 21.45 Uhr

9.3 Nutzungszeiten

Die Nutzung der Stellplatzanlagen St₁₋₃ ist zu folgenden Zeiten zulässig:

Werktags:	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Sonn- und Feiertags:	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

9.4 Größe des Biergartens

Für den Biergarten werden maximal 50 Sitzplätze zugelassen.

9.5 Dacheindeckungen

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

10.1 Dachform

Innerhalb der Baufenster mit den maximalen Wandhöhen WH₁ und WH₂ sind als Dachform lediglich Flachdächer zulässig.

10.2 Einfriedungen

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als transparente Metallgitter- oder Maschendrahtzäune zu realisieren und dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen eine Höhe von 5,00 m über Gelände und eine Ansichtsfläche von 6 m² nicht überschreiten.

B KENNZEICHNUNG

Bergbau

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006.

2. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Bei eventuellen Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

3. Nutzung des Niederschlagswassers

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Bodendenkmäler

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

5. Erdgashochdruckleitung

Anlagen und Einrichtungen im Bereich des festgesetzten GFL sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Bäume und tiefwurzelnde Gehölze innerhalb eines Abstandes < 2,50 m zur Außenkante der Rohrleitung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des GFL ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

6. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Reduktion der Schadstoffbelastung wird empfohlen, eventuelle Bauvorhaben so zu planen, dass der Energiebedarf minimiert wird. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollten vorrangig angestrebt werden.

7. Verwendung natürlicher Baumaterialien im Landschaftsbau

Im Bereich der Außenanlagen ist die Verwendung natürlicher und landschaftsgerechter Baumaterialien anzustreben, die sich in das grüingeprägte Ortsbild einfügen.

8. Beleuchtung

Die Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden können. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Beleuchtungsanlage den Anforderungen des Gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V B 2 – 8829 – (V Nr. 5/00) –, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr – III A 4 – 62 – 03 –, und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport – II A 4 – 850.1 – Lichtemissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung, vom 13.09.2000 entspricht.

D PFLANZLISTEN

Hochwachsende Laubbäume

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

(StU 16 - 18 cm)

Mittelhochwachsende Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche

(StU 16 - 18 cm)

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gewöhnlicher Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkische
Rosa canina	Hundsrose

Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Wasserschneeball

(2 x verpflanzt, H 125 - 175)