

*\*\*mit Ergänzungen / Änderungen  
nach der öffentlichen Auslegung*

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet – (§ 4 BauNVO)**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

#### **2. Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.

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

Insgesamt darf die Summe der Nebenanlagen je Baugrundstück die Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einen umbauten Raum von 24 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

#### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)**

Innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeinen Wohngebiete dürfen je Gebäude bei

Einzelhäusern	max. 2 Wohneinheiten (WE)
Doppelhaushälften	1 Wohneinheit (WE)

errichtet werden.

#### **5. Höhe baulicher Anlagen**

Die zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen der Traufen über den zugeordneten Bezugspunkten nicht überschreiten.

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

### 6.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb des Plangebietes ist an dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort 1 Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzenliste 1 Straßenbäume

Hochstamm 12/14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus

Der im Bebauungsplan festgesetzte Baum darf von dem festgesetzten Standort (zum Schutz vor Leitungen, Zufahrten o.ä.) um bis zu 2,0 m verschoben werden.

## 7. Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungen und Bebauungen (überbaubare Grundstücksflächen) erst nach Durchführung der archäologischen Sachverhaltsermittlung **\*\*und nach Vollziehung der sich aus der Sachverhaltsermittlung ergebenden Folgemaßnahmen** und der Freigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig sind.

### \*\*8. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

*Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich und wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.*

## B Hinweise

### 1. Schutz des Bodens/ Oberbodens

Vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist Oberboden gemäß DIN 18915 fachgerecht abzuschleppen und zwischen zulagern. Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sollten für die Dauer der Baumaßnahmen standfest befestigt, das dazu verwendete Material anschließend entfernt und der Untergrund tiefgründig gelockert werden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.

Für die Einrichtung von Baustellenflächen ist die Inanspruchnahme von geplanten Freiflächen (Bereiche der Hausgärten) auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Stellplätze und private Zufahrtbereiche sowie Terrassen sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster) herzustellen.

## 2. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungen und Bauungen (überbaubare Grundstücksflächen) erst nach Durchführung der archäologischen Sachverhaltsermittlung **\*\*und nach Vollziehung der sich aus der Sachverhaltsermittlung ergebenden Folgemaßnahmen** und der Freigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig sind (s. textliche Festsetzung, Ziff. 7)

## 3. Hinweisliche Darstellung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine separate Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW erstellt. Die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Dachneigung, Firstrichtung) sind der Gestaltungssatzung entnommen und nur hinweislich im Bebauungsplan dargestellt.

## 4. Ersatz von Bäumen **\*\*/ Schutz der Gehölze**

Im Falle des Verlustes geschützter Bäume ist gem. der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergheim vom 28.09.1987 – in der zuletzt geltenden Fassung - Ersatz zu leisten.

Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

**\*\*Die Gehölze entlang des Sodagrabens sind während der Bauphase durch DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung zu schützen.**

## 5. Artenschutz

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Außerhalb dieses genannten Zeitraums ist auch die Entfernung der an den Gebäuden rankenden Vegetation (Efeu) durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Vor Abriss der Gebäude sind diese auf Vorkommen von Gebäudebewohnenden Fledermäusen zu kontrollieren. Unnötige Licht- und Lärmemissionen sind zu vermeiden. Die Beleuchtung von Baustellen, Baggern, Gebäuden u.a. kann Auswirkungen auf die Verbreitung nachtaktiver Insekten haben. Dies wiederum kann sich auf das Nahrungsangebot für Fledermäuse auswirken.

6. Entsorgung von ggf. belastetem Boden bzw. Bausubstanz

Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht der Verdacht auf potentielle Schadstoffeinträge in den Untergrund. Die Untersuchung der Verdachtsbereiche an der Bausubstanz ist im Rahmen des geplanten Rückbaus durchzuführen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten bestätigen, ist diese unter gutachtlicher Begleitung zu entsorgen und die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.

Bei den Rückbauarbeiten evtl. asbest- oder PCB-haltiger Materialien sind die arbeitsschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.

7. Energiesparmaßnahmen

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

Durch die Planung kompakter Gebäude und durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper soll die passive Solarenergienutzung gefördert und Wärmeverluste vermindert werden. Auf die ‚Verordnung über energieeinsparenden Wärmeschutz und energieeinsparende Anlagentechnik bei Gebäuden‘ (Energieeinsparverordnung - EnEV) wird verwiesen. Die Werte der Energieeinsparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhausstandard angestrebt werden.

**\*\*8. Baugrundverhältnisse:**

*Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebereich sind bei der Bauwerksgründung die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.*

**\*\*9. Grundwasserverhältnisse:**

*Der natürliche Grundwasserspiegel stand nahe der Geländeoberfläche an und ist vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse abgesenkt worden. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlenbergbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen, sofern nicht Gegenmaßnahmen getroffen werden. Bis heute liegt keine förmliche Entscheidung vor, ob und inwieweit Gegenmaßnahmen zur künstlichen Niedrighaltung des Grundwasserspiegels zukünftig getroffen werden. Vor diesem Hintergrund wird es seitens der RWE Power AG für sinnvoll erachtet, im Interesse der vorgesehenen Bauvorhaben von einem Grundwasserwiederanstieg auf die vor der Grundwasserabsenkung herrschenden Grundwasserflurabstände auszugehen und geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" vorzusehen.*

**\*\*10. Kampfmittel**

*Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.*