



Stadt Bedburg

**Bebauungsplan Nr. 33 / Bedburg
9. Änderung - Bereich östlich der Neusser Straße
auf Höhe des Bahnübergangs Erkelenzer Straße**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 04. Juni 2018

Satzungsfassung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
1.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	4
2	Kennzeichnungen	5
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	5

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1. i.V.m. Nr. 5 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Eintrag in die Planzeichnung folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Nicht zulässig sind:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Vergnügungsstätte‘ im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Eintrags in der Nutzungsschablone über die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß §19 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß gemäß des Eintrags in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Fassade in Gebäudemitte.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und dem oberen Bezugspunkt.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt.

- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Stellplätze und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Lärmschutz

Außenbauteile, die zu gekennzeichneten Baufensterbegrenzungen ausgerichtet sind, sind derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß Tabelle für den jeweils angegebenen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Städtebau‘, November 1989, eingehalten wird.

Lärmpegelbereich	Wohnräume	Büroräume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Im Bereich der gekennzeichneten Baufensterbegrenzungen sollten schutzbedürftige Räume nicht der Lärmquelle zugewandt sein. Alternativ sind die Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder die zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen zu den der Schallquelle abgewandten Hausseiten vorzusehen.

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Stellung sowie der Aus- und Grundrissgestaltung der Gebäude die Anforderungen gemäß Abschnitt 5 der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm eingehalten werden.

2 Kennzeichnungen

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist für den gesamten Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten können. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Diese Böden reagieren bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen. Das gesamte Plangebiet 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Erft. Entsprechend der Kennzeichnung des Stammpplanes wird diese Kennzeichnung für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg übernommen.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Erft. § 84 des Landeswassergesetzes und § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.
2. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes liegt im Auebereich der Erft, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 ‚Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen‘, und der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ mit der Tabelle 4, die organische und organogenen Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Das gesamte Plangebiet 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.
3. Der natürliche Grundwasserspiegel stand nahe der Geländeoberfläche an und ist vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse abgesenkt worden. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlebergbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen.

Einen Sonderfall stellt die Erftaue zwischen Kerpen und Bedburg dar. Aufgrund der intensiven Nutzung dieses Gebietes liegt ein planungspolitischer Konsens darüber vor, die ursprünglichen Grundwasserverhältnisse nicht mehr zuzulassen. Es ist vorgesehen, dass der Erftverband zukünftig durch Grundwassererhaltungsmaßnahmen den Grundwasserwiederanstieg auf ein für die normale Bebauung (Wohnhaus mit normaler Gründungstiefe für ein Kellergeschoss) verträgliches Niveau begrenzt. Diese Maßnahmen werden frühestens gegen Ende des Jahrhunderts erforderlich werden. Detaillierte Informationen zu den vorgesehenen Grundwassererhaltungsmaßnahmen können beim Erftverband nachgefragt werden.

Unabhängig von den zukünftigen Grundwassererhaltungsmaßnahmen ist von natürlichen Grundwasserflurabständen auszugehen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“, insbesondere die Blätter 4-6 „Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit“ und „Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser“, zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

4. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
5. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
6. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
7. Es befinden sich E-Anlagen (Fernmeldekabel) der RWE Power AG. Diese E-Anlagen sind dinglich gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 3,0 m ist einzuhalten und die Kabeltrasse muss jeder Zeit frei zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht gestattet. Weitere Informationen zu diesen Anlagen erteilt die Fachabteilung: POW-DW (Fernmeldekabel), Herr Aberer, Tel. 02271/751-68891.
8. Die Versorgungsleitungstrassen müssen frei von Baum und Strauchwerk bleiben.
9. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
10. Historische Aufnahmen weisen auf vermehrte Bodenkampfhandlungen in der Gegend von Bedburg hin. Es wird daher die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Aufschüttungen sind auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
11. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, einschließlich der Niederschlagswasser-versickerungsfähigkeit des Bodens aus tiefgründigem Lösslehm objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
12. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberboden-zwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.
13. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden bzw. sollten nur von kettengetriebenen Fahrzeugen befahren werden (Bodenverdichtung und Strukturzerstörung vermeiden).
14. Im Bereich Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren). Bei Eingriffen in Böden wird eine bodenbezogene Kompensation empfohlen: Hier ist ein „besonders schützenswerter Boden“ mit schützenswerten Bodenfunktionen (Puffer- und Filtereigenschaften, Fruchtbarkeit).
15. Bedburg ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Es sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzone und geologische Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt wird.
16. Die Planfläche ist Teilfläche der Altablagerung „Kippe RLB“ und wird als altlastenverdächtige Fläche im Kataster geführt. Untersuchungen in den 1980er- und 1990er Jahren ergaben punktuelle Belastungen mit Schwermetallen, insbesondere Blei und

Kohlenwasserstoffen. Nachfolgende Untersuchungen wiesen außerdem punktuelle PAK Belastungen sowie erhöhte Kohlenstoffdioxid-Gehalte auf. Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.

17. Aufgrund der vorherigen Nutzung der Fläche als Deponie der ehemaligen Rheinischen Linoleumwerke und der Bedburger Wollindustrie AG ist die bodenkundliche Begleitung der Erdbaumaßnahmen durch einen Gutachter notwendig. Der zu beauftragende Gutachter hat die Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung hinsichtlich der Bodenluft sowie hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch (Kinderspielflächen und/oder Nutzgärten) sicherzustellen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterial nachzuweisen. Der beauftragte Gutachter hat seine Vorgehensweise rechtzeitig (ggfs. sind Untersuchungen der Bodenluft erforderlich) vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Mit den Erdbaumaßnahmen darf erst nach Zustimmung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Vorgehensweise der bodenkundlichen Begleitung begonnen werden. Über einen zusammenfassenden Abschlussbericht (bodenkundliche Baubegleitung, Fotodokumentation und Entsorgungsbelege) nach Abschluss der Baumaßnahme ist die Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises die Unbedenklichkeit der Nutzung und die ordnungsgemäße Entsorgung von Bodenmaterial nachzuweisen.

Diese Textfestsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 33/ Bedburg – 9. Änderung „ Bereich östlich der Neusser Straße“.

Bedburg, den _____

(Siegel)

Bürgermeister