



Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 3a / Lipp, „An der Burgstraße“

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 07. November 2019

Satzung

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	Bauweise	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	4
1.7	Verkehrsflächen	5
1.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	5
2	Bauordnungsrechtlich / gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	7
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	7
2.2	Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckungen.....	7
2.3	Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen.....	7
2.4	Einfriedungen.....	7
2.5	Stützmauern.....	7
2.6	Außenantennen	7
2.7	Werbeanlagen.....	8
2.8	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	8
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	9
3.1	Hinweise zu Meldepflicht von archäologische Funden	9
3.2	Hinweise zum Bodenschutz	9
3.3	Kampfmitteluntersuchungen.....	9
3.4	Erdbebenzone.....	9
3.5	Grundwasserverhältnisse.....	10
3.6	Baugrundverhältnisse	10
4	Pflanzliste	11

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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 Eintrag in die Nutzungsschablone über die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß §19 BauNVO, die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 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 Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen, überbaubaren Grundstücksflächen für Zwecke von Garagen, Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 ist zulässig. Eine Überschreitung der GRZ von 0,6 ist ausnahmsweise bis zu einer GRZ von höchstens 0,7 zulässig, wenn für den über eine GRZ von 0,6 hinausgehenden Versiegelungsanteil wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

1.2.2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Geschosshöhen (von Rohfußboden bis zum Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) der Vollgeschosse dürfen maximal 3,50 m betragen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe ist die erschließende Verkehrsfläche der Burgstraße gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Höhenpunkte). Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe gilt der nächstgelegene Höhenpunkt gemessen ab Gebäudemitte (Hauptgebäude) senkrecht zur Straßenachse. Befindet sich das Hauptgebäude mittig zwischen zwei Höhenpunkten, ist der höhere der beiden Höhenpunkte heranzuziehen.

Die **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGF)** wird bestimmt als das Maß der Oberkante Rohfußbodenhöhe zum nächstgelegenen Bezugspunkt der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte. Das Höchstmaß der (EGF) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Der Bezugspunkt der Trauf- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Die maximale **Traufhöhe (TH)** wird bestimmt als das Maß der Schnittkante zwischen der Höhe der (EGF), gemessen senkrecht (Wandaußenhaut) zur Oberkante der Dachhaut. Das Höchstmaß der (TH) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die maximale **Gebäudehöhe (GH)** wird bestimmt als das größte Maß der Oberkante der Dachkonstruktion (First) gemessen senkrecht zur (EGF). Das Höchstmaß der (GH) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Kamine, Antennen) mit einer Gesamtfläche von weniger als 3 % der Grundfläche des Gebäudes um bis zu 3 m überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

1.4 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.

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um max. 2,00 m überschritten werden – nicht jedoch in den Bereich der Vorgartenflächen hinein.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um 2,00 m auf maximal 50 % der Gebäudelänge überschritten werden – nicht jedoch in den Bereich der Vorgartenflächen hinein.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

Terrassen sind auf den nicht der Burgstraße zugewandten Grundstückseiten generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der im Plan gekennzeichneten Vorgärten.

Zulässig im Bereich der Vorgartenflächen sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl wird auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als Gebäude.

1.6 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 Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.-Garagen dürfen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf errichtet werden. Vor Garagen oder Carports ist auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt herzustellen.

Nicht überdachte Stellplätze sind generell innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht weiter von der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen der Burgstraße entfernt als die straßenabgewandte / hintere Baugrenze.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Kfz-Stellplätze generell nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 50% zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Rauminhalt von insgesamt maximal 30 m³ zulässig.

Nebenanlagen zur Nutzung von Solarenergie, die nicht unter § 14 Abs. 3 BauNVO fallen sind generell nicht zulässig.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrbahnen, Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt.

1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungen, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w, ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w, ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere der gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.“

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird für das gesamte Gebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 62 dB(A) festgesetzt.

Belüftung von Schlafräumen

In Schlafräumen (auch Kinderzimmern sowie Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmerwohnungen) ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schalldämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

2 Bauordnungsrechtlich / gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 63 BauO NRW auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 BauO NRW und genehmigungsfreie Anlagen nach § 66 BauO NRW.

2.2 Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Dachneigung der baulichen Anlagen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Gauben sind auf maximal 1/2 der Fassadenlänge zulässig.

Dachdeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Es sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rotbraun bis Anthrazit zulässig, die jedoch nicht glasiert oder glänzend sein dürfen.

2.3 Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind auf geeigneten Dächern in symmetrischer Anordnung zulässig. Eine Aufständigung (geänderte Neigung der Anlage gegenüber der Dachneigung) der Photovoltaik- und Solarthermieranlagen ist unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Entlang der Vorgartenflächen sind Einfriedungen als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Blickoffene Einfriedungen in Verbindung mit einer standorttypischen Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 4) sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, die nicht als Vorgartenfläche gekennzeichnet sind, sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel 4) vorzunehmen. In die Hecke kann eine blickoffene Einfriedung, die zur öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche hin nicht sichtbar ist, integriert werden.

2.5 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (bis max. 0,60 m) zulässig. Die Höhe der oberhalb liegenden Stützmauer bestimmt dabei, wie weit sie von der Vorderkante der darunterliegenden Stützmauer abzurücken ist. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen (Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen).

2.6 Außenantennen

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang oder eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

2.7 Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- beleuchtete Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf oder über dem Dach,

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudefassade des Erdgeschosses angebracht werden.

2.8 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Vorgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten und so zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Stein- und Schottergärten o.ä. sind außerhalb der Erschließungsflächen nicht zulässig.

Abfallbehälter

Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

3.1 Hinweise zu Meldepflicht von archäologische Funden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist rechtzeitig über den Beginn der Erd- und Bauarbeiten zu informieren, um diese fachlich/ archäologisch begleiten zu können.

3.2 Hinweise zum Bodenschutz

Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

3.3 Kampfmitteluntersuchungen

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular ‚Antrag auf Kampfmitteluntersuchung‘ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes um eine Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu kann ebenfalls das Formular ‚Antrag auf Kampfmitteluntersuchung‘ verwendet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Dazu ist auf unserer Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes das ‚Merkblatt für Baugrundeingriffe‘ zu beachten. Weitere Informationen befinden sich auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

3.4 Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘ zu berücksichtigen ist. Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 2 mit geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen. (DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt

werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 ‚Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte‘. Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149 2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

3.5 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.

Einen Sonderfall stellt die Erfttaue 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 Grundwasserhaltungsmaßnahmen den Grundwasserwiederanstieg auf ein für die normale Bebauung (Wohnhaus mit normaler Gründungstiefe für ein Kellergeschoss) verträgliches Niveau begrenzt. Diese Maßnahmen werden frühestens gegen Ende dieses Jahrhunderts erforderlich werden. Detailliertere Informationen zu den vorgesehenen Grundwasserhaltungsmaßnahmen können beim Erftverband nachgefragt werden.

Unabhängig von den zukünftigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist von natürlichen Grundwasserflurabständen auszugehen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becker“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

3.6 Baugrundverhältnisse

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 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

4 Pflanzliste

Hecken

Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 1,00-1,50 m.

Diese Textfestsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3a/ Lipp, „An der Burgstraße“.

Bedburg, den _____

(Siegel)

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Bedburg, den _____

(Siegel)

Bürgermeister