Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 58 / Bedburg
- Baugebiet Kolpingstraße
Gebiet westlich der Erft und östlich der Adolf-Silverberg-Straße

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58 / Baugebiet Kolpingstraße - Gebiet westlich der Erft und östlich der Adolf-Silverberg-Straße

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

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

Allgemeines Wohngebiet = WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

I. Allgemein zulässig sind:

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

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Klarstellung im Hinblick auf die Definition von Tankstellen:

1) Bezugnehmend auf § 2 Nr. 21 der 20. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) ist eine Tankstelle definiert als „eine Einrichtung zur Abgabe von Ottokraftstoff und Kraftstoffgemischen aus Lagertanks an Kraftstofftanks von Kraftfahrzeugen“.

2) Elektro-Ladestationen/ -säulen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen, zählen nicht als Tankstelle.

Die Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes in die Baufenster WA 1, WA 2 ergibt sich aus den Festsetzungen, die zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen werden. Inhaltliche Differenzierungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Die zulässige GRZ ist im WA1 mit 0,45 als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.2 Die zulässige GRZ ist im WA2 mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Das Höchstmaß an Vollgeschossen wird im WA1 gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf II festgesetzt.

Im WA2 werden gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zwingend II Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

2.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im WA1 durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe sowie im WA2 durch Festsetzung der Gebäudehöhe bestimmt.

2.3.2 WA1: Die auf NHN festgesetzte Traufhöhe (TH) ist definiert als Oberkante der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die auf NHN festgesetzte Firsthöhe (FH) ist definiert als Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen.

2.3.2 WA2: Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich über NHN zum obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandeindeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile.

2.3.4 Maßgebender Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung der Höhen ist die Höhenlage „Normalhöhenull“ (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92) gemäß der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenkoten.

2.3.5 Für das gesamte Plangebiet gelten folgende Höchstwerte:

WA1:
maximale Traufhöhe: 70,0 m ü. NHN
maximale Firsthöhe: 73,5 m ü. NHN

WA2:
Maximale Gebäudehöhe: 72,0 m ü. NHN

2.3.6 Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte, Antennen) bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Teilbereich WA1 nur Reihenhäuser zulässig

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Teilbereich WA2 nur Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen im gesamten Plangebiet bestimmt.

4.2 Folgende Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen gelten im Bereich der Vorgartenflächen (siehe Planzeichnung):

Vorgartenflächen A:

Die Baugrenzen dürfen durch Vordächer und durch Terrassen im Bereich der Vorgartenflächen A um maximal 2,50 m im Vorgartenbereich (siehe Planzeichnung) überschritten werden.

Im Bereich der Vorgartenflächen A (siehe Planzeichnung) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen wie zum Beispiel Gewächshäuser und Gartenhäuser, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Standplätze für Abfallbehälter, geschlossene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder u.ä. mit einer Grundfläche bis zu 5 m² und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer.

Abfallbehälter und nicht überdachte Standplätze für Fahrräder sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

Vorgartenflächen B:

Die Baugrenzen dürfen im Vorgartenbereich B (siehe Planzeichnung) durch Vordächer bis maximal 1,0 und durch Terrassen bis maximal 1,50 m überschritten werden.

Im Bereich der Vorgartenflächen B (siehe Planzeichnung) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen wie zum Beispiel Gewächshäuser und Gartenhäuser etc., die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.

4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Vorgartenflächen A und B, Nebenanlagen in einer Größe von maximal 30 m³ zulässig.

4.4 Die Baugrenzen dürfen an der Rückseite der Gebäude durch die Errichtung von Terrassen um maximal 2,00 m (einschließlich Terrassenüberdachung) überschritten werden.

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

5.1 Im Nordwesten des Plangebietes sind Carport-Stellplätze gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.2 Vor Garagen oder Carports ist auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt zu erstellen. Ausgenommen hiervon sind die Carports, die in der Planzeichnung ausgewiesen sind.

5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen sind unzulässig.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal eine Wohneinheit beschränkt. Ein Reihenhaus gilt dabei als ein Gebäude. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal eine Wohneinheit beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Durch das Plangebiet führt eine private Verkehrsfläche, deren Verlauf gemäß Planzeichnung festgesetzt wird.

7.2 Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Sicherstellung zur Unterbringung öffentlicher Parkplatzflächen.

7.3 Im Plangebiet ist darüber hinaus ein Teil der Kolpingstraße als Anbindung zur neuen Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Ein- und Ausfahrten auf den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg sowie im WA2 in Richtung der südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzflächen grundsätzlich unzulässig.

9. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

9.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Technikzentrale und Anschlussraum“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe

und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Wärme und Strom.

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

10. Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Im Plangebiet ist gemäß Planeintrag eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

10.2 Im Plangebiet ist gemäß Planeintrag eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

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

11.1 Entwässerung

Das anfallende Regenwasser ist zusammen mit dem Schmutzwasser, im Trennsystem bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze geführt und anschließend in den vorhanden Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Abgabe des Niederschlagswasser erfolgt gedrosselt, um eine Überlastung des öffentlichen Netzes zu vermeiden.

11.2 Wasserdurchlässige Beläge

Private Stellplatz- / Parkflächen sowie Wege und Zufahrten sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu gestalten.

11.3 Metalldachabdeckungen

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.

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

12.1 Im Teilgebiet WA 1 wird eine mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit zur Erreichbarkeit des Spielplatzes und zur Sicherstellung einer Fußwegeverbindung Richtung Westen/Osten festgesetzt.

12.2 Für den Bereich der privaten Verkehrsfläche wird ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

13. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftssammelanlagen für Abfall sind Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Aufstellflächen für Müll- und

Wertstoffbehälter mit Ausnahme in den Vorgartenbereichen unzulässig.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung[1] werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Plangebiet zum Schutz vor Außenlärm sog. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten BauSchalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 (s. u.) unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche II, III und IV.

14.2 Gleichung (6): $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
	$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind dabei immer:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

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

14.4 Falls durch einen Sachverständigen im konkreten Baugenehmigungsverfahren eine geringere tatsächliche Geräuschbelastung nachgewiesen wird - z. B. an geräuschquellenabgewandten Gebäudeseiten oder aufgrund der Abschirmung durch andere Gebäude - ist eine entsprechende Abweichung von den hier festgesetzten Anforderungen zulässig.

1 Stoffers Akustik Ingenieurbüro, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Reihenhauswohnparks in Bedburg, Baugebiet Kolpingstraße, Bericht Nr. G20 05 079/04 vom 9. März 2024

14.5 Bei schalltechnisch wirksamen Fenstern ist grundsätzlich zu beachten, dass deren Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand voll wirksam ist. Zumindest an Schlafräumen, vor denen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht verschlechtert wird.

14.6 In den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes eine Lärmschutzanlage, beispielsweise in Form einer Lärmschutzwand zu realisieren. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Carports oder Garagen mit einer Höhe von 3,0 m sowie einer durchgängig geschlossenen Rückwand, können die Lärmschutzwand im dafür vorgesehenen Bereich im Norden ersetzen, sofern diese mit der angrenzenden Lärmschutzwand lückenlos verbunden sind und über die gesamte Länge der ausgewiesenen Flächen hergestellt werden.

15. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

15.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Entlang der privaten Verkehrsfläche sowie zwischen Stellplätzen sind 11 standortgerechte Straßenbäume anzupflanzen. Von den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten kann bei Erfordernis abgewichen werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist verpflichtend.

15.2 Private Grünfläche „Spielplatz“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist mit standortgerechten Pflanzen einzugrünen und mit mindestens einem standortgerechten Baum zu bepflanzen.

15.3 Dachbegrünung

Flachdächer der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlage, Solaranlage etc.) oder durch Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau (Substratstärke) für Hauptgebäude, Garagen und Carports beträgt ≥ 6 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

15.4 Begrünung der Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist mittels heimischer standortgerechter Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

15.5 Pflege und Erhalt der Anpflanzungen

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume oder sonstige Pflanzen sind zu ersetzen.

15.6 Begrünung der Vorgartenflächen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Vorgartenflächen A und B sind mindestens zu 50 % mit heimischen standortgerechten Pflanzen

anzulegen und zu begrünen. Bei Gebäuden, die beidseitig auf der Grenze stehen (Reihenmittelhaus) oder Grundstücken, deren Vorgartenflächen maximal 11,00 m entlang der Verkehrsfläche messen, sind die Vorgartenflächen mindestens zu 35 % mit heimischen, standortgerechten Pflanzen anzulegen und zu begrünen. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN NACH § 89 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 BauGB

1. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Firstrichtung festgesetzt.

2. Baukörpergestaltung und Fassadengliederung

2.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Trauf- und Gebäudehöhe einzuhalten.

2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

3. Dachgestaltung

3.1 Im WA1 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 55 Grad zulässig. Im WA2 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 5 Grad zulässig.

3.2 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig. Bei geneigten Dächern (WA1) sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung zu integrieren oder in gleicher Neigung zur Dachkonstruktion anzubringen. Eine Aufständerung der Solar- und Photovoltaikanlagen ist im WA2 in einem Winkel bis maximal 15° zulässig.

3.3 Bei Satteldächern sind die Dacheindeckungen in den Farbtönen der RAL-Skala „grau“ bis „schwarz“ zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

4. Dachaufbauten

4.1 Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig.

4.2 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,20 m und vom First einen vertikal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

5. Außenantennen

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

6. Einfriedungen

6.1 Entlang der Vorgartenflächen sind Einfriedungen als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig. Blickoffene Einfriedungen in Verbindung mit einer standorttypischen Hecke gemäß Pflanzliste 2 sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

6.2 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, die nicht als Vorgartenfläche gekennzeichnet sind, sind als standorttypische einheimische Heckpflanzen gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen. In die Hecke kann eine blickoffene Einfriedung, die zur öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche hin nicht sichtbar ist, integriert werden.

7. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (bis maximal 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.

8. Werbeanlagen

8.1 Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig.

8.2 Die Oberkante darf eine Höhe von 3.00 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.

8.3 Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- beleuchtete Werbeanlagen
- Booster (Lichtwerbung am Himmel, gerichtete Lichtwerbung)
- Werbeanlagen auf dem Dach
- selbstständige (freistehende) Werbeanlagen

Bedburg, _____

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

C KENNZEICHNUNGEN

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich Flächen, deren Böden derzeit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Das gesamte Plangebiet ist aufgrund dessen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Auf die baugrundtechnischen Untersuchungen und Gründungsempfehlungen, die abfalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahr 2020 (Büro Dr. Spoerer + Dr. Hausmann GmbH) sowie die Hinweise und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 wird verwiesen.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Flächen, die derzeit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bedürfen der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

C HINWEISE

3.1 Überschwemmungsgebiete der Erft

In der Hochwassergefahrenkarte der Erft im Regierungsbezirk Köln (Bezirksregierung Köln, Kartenblatt 12/33 von Oktober 2019) wird der Prognosezustand der Hochwassergefahr entlang der Erft (HQ100 nach Grundwasserwiederanstieg nach Aufgabe des nahegelegenen Tagebaus) angezeigt.

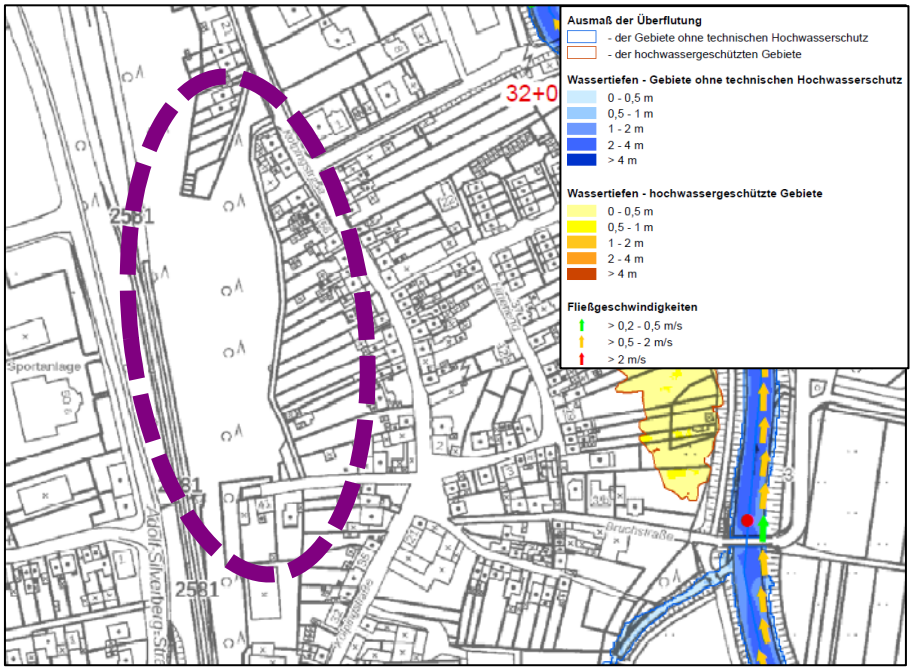

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der Erft im Regierungsbezirk Köln, Kartenblatt 12/33, Oktober 2019 mit Kennzeichnung des Plangebiets - eigene Darstellung, ohne Maßstab

Wie in Abbildung 1 ersichtlich, ist das Plangebiet gemäß der zuvor genannten Prognosekarte nicht von einer Hochwassergefahr betroffen.

3.2 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentführung) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005. Herausgeber: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

3.3 Kampfmittelvorkommen

Ein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlagen) kann nicht ausgeschlossen werden. Seitens der Stadt Bedburg wird nur eine Kampfmittelfreiheit für punktuellen Bereichen gemäß technischem Stand bestätigt. Vor der Ausführung von Erdarbeiten wird einer Überprüfung des konkreten Verdachts sowie der überbaubaren Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland zu benachrichtigen.

Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Auf das „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

3.4 Bodenverunreinigungen

Über das Grundstück verliefen in der Vergangenheit diverse Güterzuggleise, die zur Linoleumfabrik und zur ehemaligen Zuckerfabrik in Bedburg führten. Aufgrund dieser Vornutzung sind Bodenverunreinigungen im Plangebiet zu erwarten gewesen, sodass seitens der Deutschen Reihenhaus AG bereits die Durchführung einer Bodenuntersuchung beauftragt wurde. Eine Baugrunduntersuchung sowie die abfalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Spoerer & Dr. Hausmann haben im Jahr 2020 ergeben, dass im Plangebiet anthropogene Auffüllungen vorhaben sind, die der Klasse Z3 der TR Boden, beziehungsweise in die Klasse DK II der Dep-Vo einzustufen sind. Das Material des gewachsenen Bodens ist in die Klasse Z0 der TR Bode einzustufen.

Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung schädlicher Einwirkungen sowie die Planung der Sanierungsmaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens / der Sanierungsplanung abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt.

Im Rahmen der Erdarbeiten ist eine baubegleitende Deklarationsanalytik der Aushubmassen durchzuführen. Die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung des Bodenaushubs zum Abtransport von der Fläche ist zu gewährleisten. Über die Begleitung ist ein Abschlussbericht einschließlich Fotos und Dokumentation der Entsorgungswege zu erstellen, in dem auch der Austausch des extern angelieferten Oberbodens dokumentiert wird. Der Bericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde zeitnah vorzulegen.

3.5 Bodendenkmäler

Auf die Bestimmungen der §§ 55 und 16 DSchG NW wird hingewiesen. Hiernach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde dem Landschaftsverband Rheinland - Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Zülpich - Dürener Str. 13a in 53909 Zülpich oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bedburg unverzüglich anzuzeigen. Die Weisung des Fachamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.6 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung - der Stadt Bedburg, Am Rathaus 1 in 50181 Bedburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.7 Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet stehen quartärzeitliche Lössablagerungen (sandiger, toniger Schluff) an. Aufgrund von Sümpfungsmaßnahmen seitens des Braunkohleberbaus sind Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen. Die Baugrundeigenschaften sind somit objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

3.8 Niederschlagsentwässerung

Gemäß der Stellungnahme des Büros Dr. Spoerer & Dr. Hausmann (Stand: Juli 2020) sind im Plangebiet flächig verbreitet bindige Schichten (Löß und Lößlehm) vorzufinden. Der Durchlässigkeitswert (kf-Wert) von Löß und Lößlehm ist nicht ausreichend, um anfallendes Niederschlagswasser versickern zu können. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird vorliegend gemäß Stellungnahme des Büros Dr. Spoerer & Dr. Hausmann nicht empfohlen.

3.9 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 60“ (Eigentümer: RWE Power Aktiengesellschaft, Köln) und ist von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist in den nächsten Jahren nicht komplett auszuschließen (siehe auch Hinweis Nr. 3.10). Die möglichen Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen finden bei den weiteren konkreten Planungen im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.

3.10 Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Plangebiets im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohletagebau abgesenkt. Aufgrund der intensiven Nutzung der Erftaue zwischen Kerpen und Bedburg liegt ein planungspolitischer Konsens vor, ob man die ursprünglichen Grundwasserverhältnisse nach Beendigung des Braunkohlebergbaus wieder zulässt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen jedoch keine konkreteren Planungen vor, da dies nicht in naher Zukunft relevant sein wird.

Dementsprechend soll bei der Realisierung des Plangebiets von natürlichen Grundwasserflurabständen ausgegangen werden und geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ und hier insbesondere die Blätter 4 - 6

„Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit“, „Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser“ und „Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser“ beachtet werden.

3.11 Artenschutz

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von Tieren (z.B. bodenbrütendem Federwild, Haselmaus) darf gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine etwaige notwendige Baufeldfreiräumung und Entnahme von Gehölzen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen.

Bei der Baufeldfreimachung ist wie folgt vorzugehen:

„Die Rodung ist zuerst manuell mit Freischneidern durchzuführen, indem Arbeiter nebeneinander parallel die Fläche freistellen. Es soll von Süden nach Norden vorgegangen werden. Dabei ist davon auszugehen, dass ggf. doch noch im Gehölz sitzende Tiere durch die Störung aus dem Arbeitsbereich in den nördlich angrenzenden Gehölzbereich ausweichen werden / können. Im Anschluss kann die Fläche komplett freigestellt werden und auch die Bäume entnommen werden. Dieses Vorgehen ist mit der Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass nach § 39 BNatSchG kein Gehölzrückschnitt im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen darf. Dies ist demnach ebenfalls mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.“ (RASKIN Umweltplanung und Umweltberatung GbR; 2020)

D PFLANZLISTEN

4.1 Pflanzliste 1 - Gehölze Lärmschutzwand

Clematis vitalba	(Gewöhnliche Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera periclymenum	(Wald – Geißblatt)
Parthenocissus quinquefolia	(Wilder Wein)

4.2 Pflanzqualität: Strauch/Heister, zweimal verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

4.3 Pflanzliste 2 – Hecken

Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Viburnum opulus	(gewöhnlicher Schneeball)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)

4.4 Pflanzqualität: Strauch/Heister, zweimal verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

4.5 Pflanzliste private Grünfläche - Spielplatz

<u>Laubbäume - Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 cm:</u>

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Juglans regia	(Walnuss)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

<u>Sträucher - verpflanzte Sträucher, mindestens 60 cm hoch:</u>

Corylus avellana	(Hasel)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Prunus spinosa	(Schlehe)

4.6 Pflanzliste Straßenbäume

<u>Laubbäume - Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 cm:</u>

Acer campestre `Elsrijk`	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus `Fastigiata`	(Säulen Hainbuche)
Gleditsia triacanthos `Skyline`	(Lederhülsenbaum)
Prunus padus `Schloss Tiefurt`	(Traubenkirche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus rob. `Fastigiata Koster`	(Säulen Eiche)
Tilia cordata `Greenspire`	(Sommergrünbaum)
Tilia flavescens `Glenleven`	(Kegel-Linde)