TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen nach der ersten formellen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) sind in Rot hervorgehoben. Änderungen nach den erneuten formellen Behördenbeteiligungen (§ 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB) sind *rot-kursiv* hervorgehoben.

Bebauungsplan Nr. 157 Sinnersdorf – Am Paulspfädchen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb von Kindertagesstätten sowie bauliche Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schulungsräume sowie Außenspielbereiche.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

GRZ = 0,4

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Z = I

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der im Planteil festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft“ sind für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nur heimische und standortgerechte Gehölze zulässig.

Bei der Gestaltung der Grünanlage ist zu beachten, dass entlang der südlichen Grenze, die an die Ackerflur angrenzt, keine geschlossene Gehölzkulisse entwickelt wird, z.B. durch eine geschlossene Baumhecke oder Baumreihe. Es sollte sich hier eher einer aufgelockerten Gehölzbepflanzung oder die Bepflanzung im nördlichen Bereich konzentriert werden. Eine geschlossene Gehölzkulisse soll möglichst weit entfernt von der offenen Feldflur bleiben, damit sich der Aktionsradius der Feldvögel möglichst wenig verringert.

4. Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Anpflanzung von vier heimischen und standortgerechten Laubbäumen vorgesehen. Diese Bäume sollen als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden, angepflanzt werden. Ein weiterer Baum wird gemäß der Planzeichnung festgesetzt, wobei der genaue Standort des Baums geringfügig von der Planzeichnung abweichen kann.

5. Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Die Versickerung hat flächig über belebte Bodenzonen (z. B. über Mulden, Mulden-Rigolen oder vergleichbare Anlagen) zu erfolgen. Die wasserrechtlichen Anforderungen an die Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Weiler sind zu beachten. Flurnahe Grundwasserstände im Zuge der Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlereviers sind zu beachten.

Vor Umsetzung ist ein entsprechender Nachweis zur Eignung des Untergrunds sowie zur Dimensionierung und Wirksamkeit der vorgesehenen Versickerungsanlage der zuständigen unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Bauliche Einfriedungen sind durch Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zu begrünen.

2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind so einzufrieden und möglichst einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

~~***3. Stellplätze***~~

~~*Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrasssteine, Pflaster).*~~

3. Vorgartenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20 und 25a BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Der ausgewiesene Vorgartenbereich ist unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Befestigte Flächen, wie zum Beispiel Gebäudeeingangsbereiche, Flächen für Mülltonnen und die Zufahrt zu den Stellplätzen dürfen insgesamt höchstens 50% der Vorgartenfläche einnehmen. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen. Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

1. Wasserschutzzone / Wasser

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Weiler. Die Festsetzungen und Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten bzw. einzuhalten.
  Bei der Neuerschließung kann das Ziel einer möglichst wenig veränderten lokalen Wasserbilanz nur durch die Kombination verschiedener Elemente der naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht werden. Elemente, die Verdunstung und Rückhalt von Niederschlagswasser fördern, sind immer sinnvoll. Bei der Erschließung kann durch Vorgaben zur Flächenbefestigung, Dachbegrünung oder Regenwassernutzung das zu beseitigende Niederschlagswasser deutlich reduziert werden.
- Für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung ergeben sich Restriktionen. In der Wasserschutzzone III B ist die Erschließung genehmigungspflichtig und mit Auflagen verbunden. Diesbezüglich *wird* auf die Wasserschutzgebietsverordnung Weiler vom 21.10.1991, deren Festsetzungen und Bestimmungen zu beachten sind, verwiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Errichten oder Erweitern von Rastanlagen und Parkplätzen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge genehmigungspflichtig ist und nur in einem wasserundurchlässigen Ausbau gestattet ist.
- Das Regenwasser-Kanalnetz in Sinnersdorf ist überlastet. Darüber hinaus, ist die hier zu bebauende Fläche in der Generalentwässerungsplanung für die Einleitung des Regenwassers nicht berücksichtigt. Das Regenwasser der bebauten abflusswirksamen Flächen muss daher zur Versickerung gebracht werden *(vgl. textliche Festsetzung A 5.).* Die Versickerung muss entsprechend den Maßgaben der hier relevanten Wasserschutzgebietsverordnung und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser kann hingegen in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für die konkretisierte Hochbauplanung ist vor diesem Hintergrund notwendig. *Die Grundsätzliche Versickerungsfähigkeit an zwei potentiellen Standorten für Entwässerungsanlagen wurde nachgewiesen. Das konkrete Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.*
- Für Versickerungsanlagen ist rechtzeitig die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.
- Bedachungen mit unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig. Die Forderung resultiert aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie die vorschreibt, dass jedes Gewässer den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potential erreichen muss. Hierzu gehört auch das Grundwasser.
- Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.
- Bei der Errichtung von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass diese Anlagen in der Wasserschutzzone III B in der Tiefe begrenzt werden müssen. Im Fall einer geplanten Erdwärmenutzung wird eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung der Planung mit der Unteren Wasserbehörde empfohlen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Kölner Randkanal ein Gewässer mit tiefem Abflussprofil und starker Strömung ist. Bei der Planung und Umsetzung der Sicherheitsmaßnahmen für die Kinder der geplanten Kindertagesstätte ist dies zu berücksichtigen.
- *Für Grundstücke über 800 m² abflusswirksame Fläche ist bei der Stadt Pulheim ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100:2016-12 einzureichen.*

2. Grundwasser

- Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Bebauungsplans im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Nach Beendigung des Braunkohlenbergbaus steigt die Grundwasseroberfläche an und es können sich langfristig im Bereich des Bebauungsplans witterungsbedingt wieder flurnahe Grundwasserstände einstellen.

- Der Erftverband empfiehlt, von natürlichen Grundwasserflurabständen auszugehen und geeignete Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“, und hier insbesondere die Blätter 4 bis 6 „Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit“, „Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser“ und „Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser“, vorzusehen.
- Des Weiteren wird empfohlen, die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände beim Erftverband in Bergheim anzufragen.

3. Erdbebengefährdung

- Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW *die* DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.
- Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Pulheim, Gemarkung Sinnersdorf und ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.
- Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
- Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Baugrund

- Im Plangebiet sind Sande und Kiese der Älteren Niederterrasse (Quartär) verbreitet, die von geringmächtigem sandig-schluffigem Hochflutlehm überlagert werden. Es kann zu Bodenbewegungen infolge von Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Zur Klärung dieser Fragestellung wird empfohlen, soweit dies nicht bereits geschehen ist, sich mit der RWE Power AG in Verbindung zu setzen. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5. CEF-Maßnahme

- Als Ausgleich für ein Feldlerchen-Revier und für ein Rebhuhn-Revier ist folgender Ausgleich notwendig. Der Ausgleich kann multifunktional für beide Arten durchgeführt werden, da beide Offenlandarten ähnliche Ansprüche (Extensivierung, lückige Vegetation) haben.
- In der Gemarkung Sinnersdorf, Flur 6, Flurstücke 58 und 747 ist ein mehrjähriger Blühstreifen sowie eine Ackerbrache zu entwickeln. Zudem soll ein Teil als Extensivacker bewirtschaftet werden. Westlich und östlich des ca. 210 m breiten Ackers verlaufen ein versiegelter Weg und ein Grasweg. Die beiden Flurstücke liegen im 500 m-Radius um das Plangebiet herum und damit in der Nähe der angenommenen Vorkommen sowie in ausreichender Entfernung von Gehölzen und der Hochspannungsleitung.
- Der mehrjährige Blühstreifen (mind. 3 Jahre) muss mind. 20 m breit sein. Folgende Saatgutmischungen können verwendet werden: Blühstreifenmischung Feldraine auf Löss der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft (Regiosaatgut, Kräuter und Gräser); 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger und Hofmann (100% Blumen); 3. Blühmischung NRW Vertragsnaturschutz D - für UG2 von Rieger und Hofmann (60% Wildblumen, 40% Kulturarten). Die Aussaatstärke beträgt maximal ca. 10 kg/ha, da dichte

Vegetation für das Rebhuhn ungeeignet ist. Düngung und Herbizideinsatz sind unzulässig. Zudem darf keine Mahd innerhalb der Brutzeit des Rebhuhns (April – Mitte August) stattfinden. Disteln und andere Problemunkräuter können möglichst nur 1 x jährlich von Hand ausgestochen oder einzeln mit entsprechenden Mittel betupft und besprüht werden.

- Die Ackerbrache (Schwarzbrache mit Selbstbegrünung) soll 1-2-jährig sein und mind. 6 m breit angelegt werden. Die Flächen sollen beidseitig des Blühstreifens entwickelt werden. Die Bodenbearbeitung (Grubbern, flache Pflügen) sind ab Januar bis Ende März vorzunehmen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Disteln und andere Problemunkräuter können möglichst nur 1x jährlich von Hand ausgestochen oder einzeln mit entsprechenden Mittel betupft und besprüht werden.
- Die Ackerfläche wird mit doppeltem Saatreihenabstand (mind. 20 cm) ausgesät (Extensivacker). Die dreigliedrige Fruchtfolge soll zwischen Weizen und anderen Feldfrüchten wie, z.B. Raps, Rüben, Erbse und Ackerbohnen jährlich gewechselt werden. Wintergerste ist aufgrund der frühen Ernte ungeeignet! Eine Herbizidbehandlung der Ackerkultur und eine Startdüngung sind zwischen September und Mitte März möglich. Disteln und andere Problemunkräuter können möglichst nur 1x jährlich von Hand ausgestochen oder einzeln mit entsprechenden Mittel betupft und besprüht werden. Nach Aberntung verbleiben die Stoppeln so lange wie es für die Folgenutzung möglich ist.
- Entsprechende vertragliche Regelungen wurden im Oktober 2023 für das oben genannte Flurstück getroffen. Das Vertragsverhältnis beginnt mit Unterzeichnung. Die Pflege und Aufrechterhaltung von Ausgleichsflächen müssen so lange gewährleistet sein, wie der Eingriff in die Natur und Landschaft andauert.

6. Artenschutz

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AVM 1 - Beleuchtung: Notwendige Beleuchtungen auf dem Gelände der KiTa sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere (wie Insekten, Vögel, Fledermäuse) und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Konkrete Angaben zur technischen Umsetzung sind dem Leitfaden Schweizerischen Vogelwarte (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) zu entnehmen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AVM 2 - Bauzeitenregelung Gehölzfällung: Gehölze dürfen generell nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der wildlebenden Vögel (nicht im Zeitraum vom 1. März und 30. September, vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) gefällt oder gerodet werden, damit es zu einer Tötung von immobilen Jungtieren kommt. Die Gehölzfällungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AVM 3 - Vermeidung von Vogelschlag: Durch bauliche Maßnahmen muss Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen (außenanliegender Sonnenschutz) insbesondere an risikobehafteten und verglasten Gebäudekanten. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexion sowie Beispiele, wie die beschriebenen Maßnahmen aussehen könnten, können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden der Schweizerischen Vogelwarte (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) entnommen werden. Falls die geplanten Fahrradständer überdacht werden sollen, ist auf transparentes Material zu verzichten und entsprechend der o.g. Literatur zu verfahren.

7. Schutzmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen

- Schutzmaßnahme SM 1 – Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase dient dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegelt bleiben.
- Schutzmaßnahme SM 2 – Einhaltung von Vorschriften und DIN-Normen: Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z. B. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten.“, DIN

19731 „Verwertung von Bodenmaterial“) eingehalten werden. Zusätzlich wird für das Bauvorhaben mit einer Fläche von mehr als 3.000 m² die Anwendung einer Bodenkundlichen Baubegleitung auf Grundlage der DIN 19639 empfohlen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein Bodenschutzkonzept durch einen Fachgutachter zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorab vorzulegen.

- Schutzmaßnahme SM 3 – Schutz und Lagerung des Oberbodens: Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Dieser Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.
- Schutzmaßnahme SM 4 – Minimierung der Versiegelung (flächensparendes Bauen): Es ist so wenig wie möglich Boden zu versiegeln.
- Schutzmaßnahme SM 5 – Schutzmaßnahmen bei Arbeiten im Wurzel- und Kronentraufbereich von Gehölzen (gemäß DIN 18920, RAS-LP 4): Die Rosskastanien dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Als Wurzelbereich gilt nach DIN *18920 die Bodenfläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m. Arbeiten im Wurzelbereich sind zu vermeiden.*
- Vermeidungsmaßnahme VM 1 – Baustelleinrichtung: Für die Baustelleneinrichtung ist ein Bereich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, insbesondere bereits versiegelte Fläche, zu wählen.

8. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

- *DIN-Vorschriften sowie sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen hingewiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie der Stadt Pulheim, Rathaus, Alte Kölner Straße 26, 50259 Pulheim, während der Öffnungszeiten, zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

Stadt Pulheim, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie, *05.11.2025*