

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 5 BauGB als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Dieses Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung einer Kindertageseinrichtung.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der als Höchstmaß geltenden Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

**GRZ 0,4**  
**Z 1**

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verb. mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei der Außenflächengestaltung der Kindertageseinrichtung mit einer entsprechenden Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.

### B Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

#### 1. Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt im Grundwassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Köln-Weiler in der Wasserschutzzone III B. Die Regelungen der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen/Langel der Gas-, / Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG sind zu beachten.

#### 2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden über ein gebietsinternes neu zu errichtendes Trennsystem eingeleitet. In den im Trennsystem entwässerten Bereichen sind gemäß § 9 (6) der Entwässerungssatzung der Stadt Pulheim vom 18.12.2008 das Schmutz- und das Niederschlagswasser den jeweils dafür bestimmten Anlagen zuzuführen.

Gemäß § 9 (5) der Satzung besteht der Anschluss- und Benutzerszwang auch für das Niederschlagswasser. Somit ist in Trennsystemgebieten eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

#### 3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische) Bodendenkmäler handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

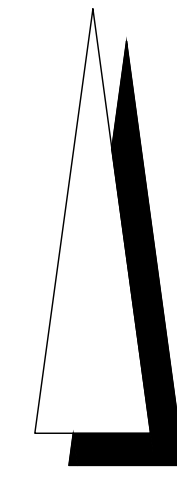
#### 4. Artenschutz

Die in der Artenschutzprüfung unter Punkt 6.1 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen sind zu beachten.

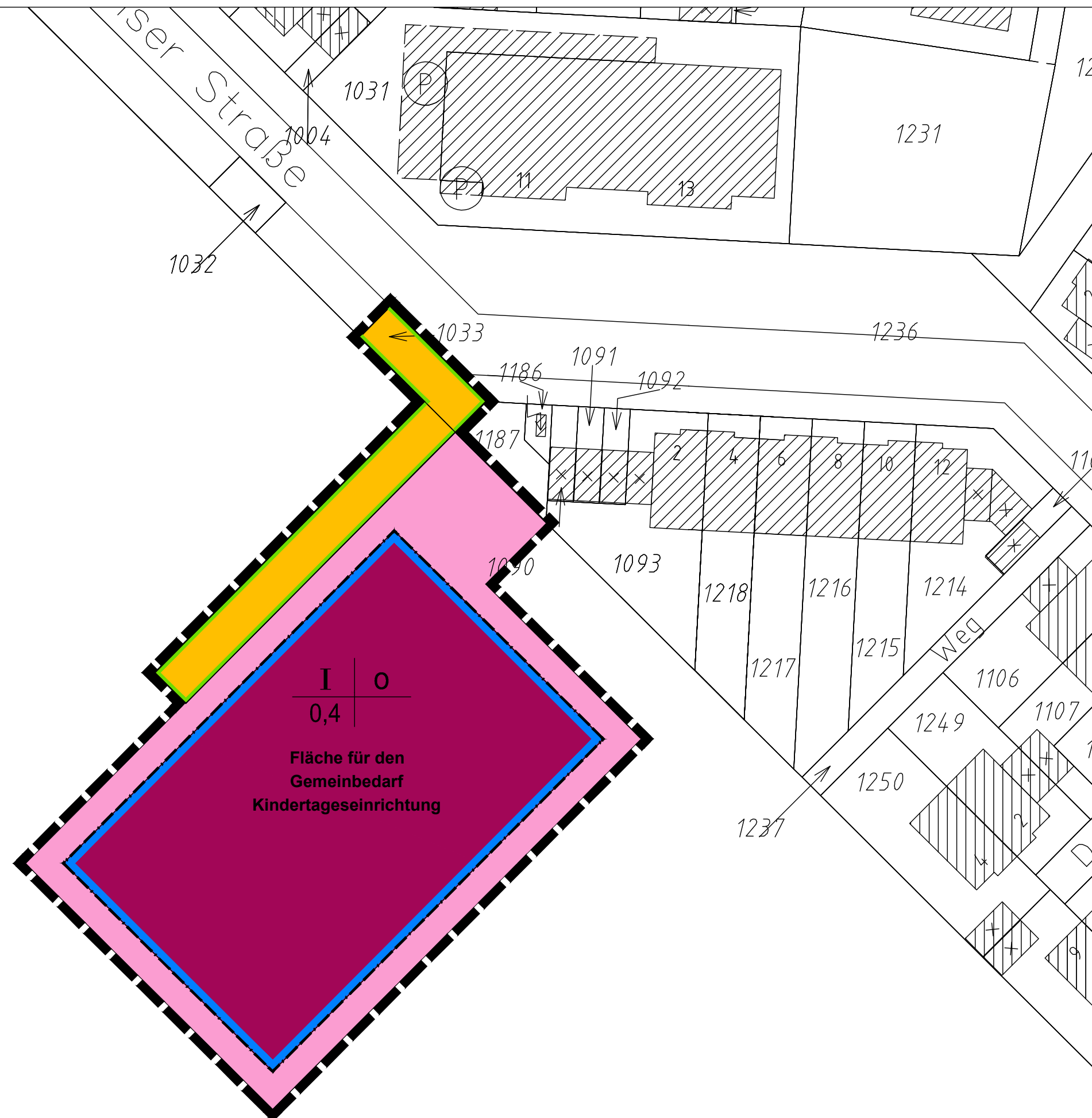
#### 5. Kampfmittel (Ergänzung nach der Auslegung)

Für das Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

# STADT PULHEIM BEBAUUNGSPLAN NR.106 PULHEIM



M. 1:500



829

### Verfahrensvermerke

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i.V.m. § 2 a BauGB durch den Umwelt- und Planungsausschuss am \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 BauGB am \_\_\_\_\_

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch den Umwelt- und Planungsausschuss am \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am \_\_\_\_\_

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an diesem / r Bebauungsplan / Änderung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich

#### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Auslegungsbeschluss durch den Umwelt- und Planungsausschuss gem. § 3 (2) BauGB am \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am \_\_\_\_\_

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich

#### ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Erneuter Auslegungsbeschluss durch den Umwelt- und Planungsausschuss gem. § 4a (3) BauGB am \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am \_\_\_\_\_

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Satzungsbeschluss durch den Rat gem. § 10 (1) BauGB am \_\_\_\_\_

#### RICHTIGKEIT DER VERFAHRENSVERMERKE

Pulheim, den \_\_\_\_\_

Frank Keppeler  
Bürgermeister

#### AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. \_\_\_\_\_ dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Pulheim am \_\_\_\_\_ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Pulheim, den \_\_\_\_\_

Frank Keppeler  
Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_

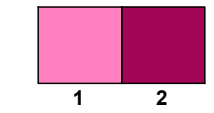
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. I. S. 185).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 259 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 274).

## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Kindertageseinrichtung

1 - nicht überbaubare Grundstücksfläche  
2 - überbaubare Grundstücksfläche

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossigkeit

### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

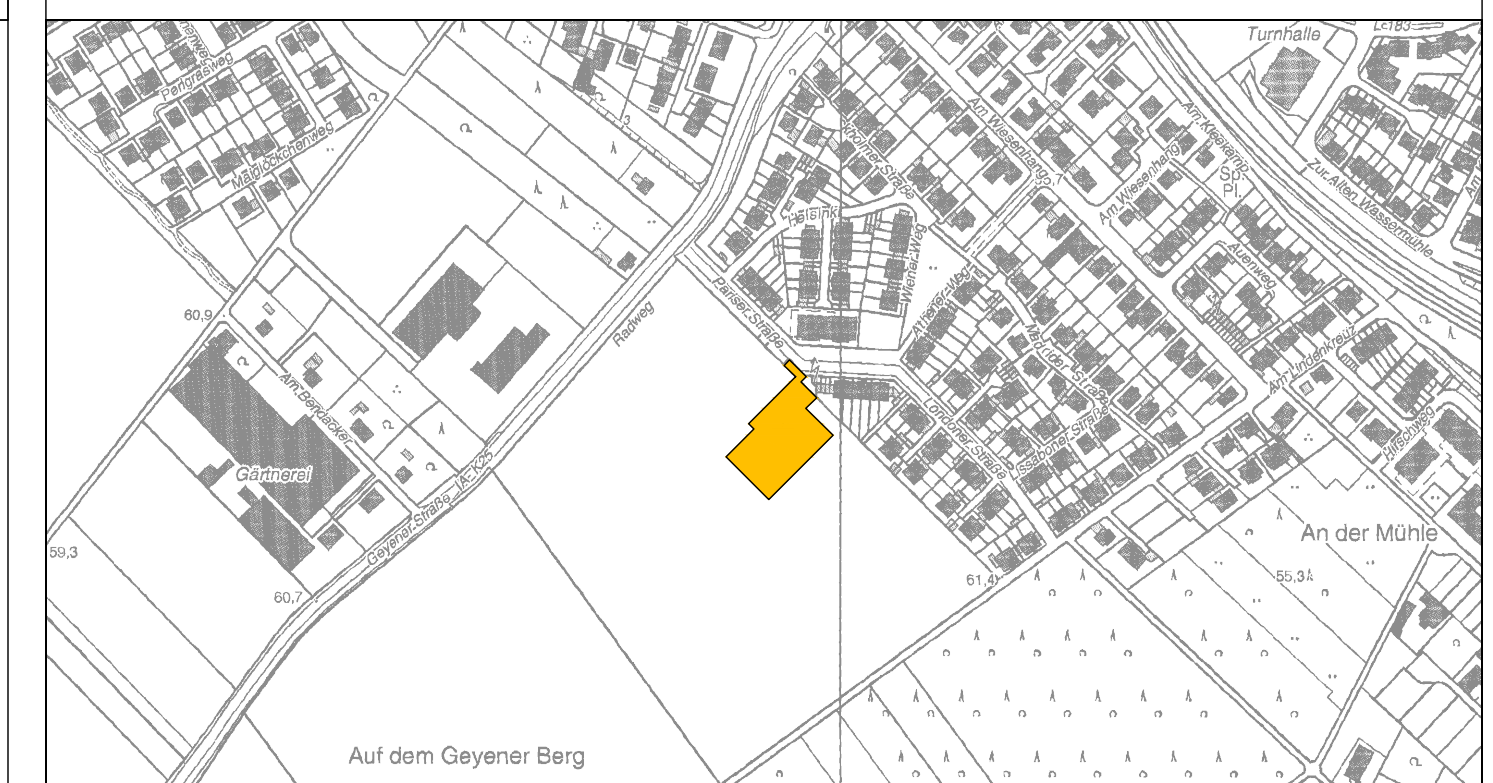



Straßenbegrenzungslinie

# BEBAUUNGSPLAN NR. 106 Pulheim

ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5000

08/2012



STADT  
PULHEIM  DER BÜRGERMEISTER

61 STADTPLANUNG