

STADT BORNHEIM

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 08 und des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Ortschaft Walberberg

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung für das innerhalb des Bereichs der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Gebäudes

Innerhalb des Bereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Mehrfamilienhaus mit ausschließlich maximal 4 Wohneinheiten innerhalb des Bestandsgebäudes zulässig.

Sowohl das Bestandsgebäude als auch der Anbau eines Treppenhauses an der Nordwestfassade des Bestandsgebäudes werden durch Baulinien gesichert. Eine Überschreitung der Baulinie von max. 1,0 m ist im Bereich des Treppenhauses ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Stellung von Nebenanlagen, zur Höhe der baulichen Anlagen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Baugebiet grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen untergeordnete Nebenanlagen jedoch nur bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb des Baugebietes und nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen (Firsthöhe des Bestandsgebäudes) sind als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximale Firsthöhen ist in Meter über der Höhe der dem Hauseingang am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche ermittelt. Als Firsthöhe gilt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der vorderen Straßenbegrenzungslinie.

3. Natur und Landschaft

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen

Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. BauGB Nr. 25 BauGB)

Flachdächer von Carports

Flachdächer von Carports sind unter Verwendung einer mindestens 0,10 m fachgerecht aufgetragenen Bodensubstratschicht extensiv zu begrünen und entsprechend den Regeln und dem Stand der Technik mit Schutzfolien und einem entsprechenden Pflanzsubstrat zu versehen. Die Begrünung sollte dann in Form einer Trockenrasen-, einer Sedum- oder einer Trockenrasen / Sedumgesellschaft erfolgen. Bei der Verwendung von Sedum hat sie mit verschiedenen Sedumarten zu erfolgen. Dabei sind mindestens 75 Sprossen je qm auszubringen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bereiche von Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen aufgestellt sind, können hiervon ausgenommen werden.

3.2 Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen

Im Bereich des Änderungsbereichs werden auf den Freiflächen Baumpflanzungen wie folgt festgesetzt:

4 Stück kleinkronige Bäume 4 x 30 m² = 120 m²

Bei der Pflanzung der kleinkronigen Laubbäume sind standortgerechte Arten, wie z. B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) und Schmalkronige Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers') zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden kleinkronigen Hochstämme hat 18-20 cm zu betragen. Sie sind mit einem Dreibock zu versehen.

3.3 Anwuchspflege

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind innerhalb der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Eine 3-jährige Anwuchspflege ist zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

4. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)

4.1.1 Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Pflaster zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4.1.2 Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze bzw. Schränke für bewegliche Abfallbehälter sind einzufassen und mit standortgerechten einheimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen oder zu beranken.

4.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

4.2.1 Sonstige Schutzmassnahmen und Auflagen

Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden und geeignet ist, dem Aspekt der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen Rechnung zu tragen.

4.2.2 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

4.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Einfriedungen sind nur als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind des Weiteren Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

5. Hinweise

5.1 Oberboden

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung für vegetationstechnische Zwecke zu lagern. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

5.2 Gutachten

Folgende Gutachten liegen der Planung zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- *Geohydrologisches Gutachten, Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner, Aachen 2006*
- *Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Böke + Tuczek, Landschaftsarchitekten, Düsseldorf 2006*
- *schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 2007*

5.3 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Bornheim zu benachrichtigen.

5.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässt, wird das Niederschlagswasser der befestigten Straßenflächen und der Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten sein. Näheres ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Abgesehen davon wird das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Stellplätze durch eine entsprechende Oberflächenbefestigung (versickerungsfähiges Pflaster) versickert, da diese Wassermengen laut Gutachten durch den Oberboden aufgenommen werden können.

5.5 Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/80039, Fax: 02206/80517, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.6 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, welcher die Durchführung des Vorhabens sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen im Änderungsbereich und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung der Belange von Natur und Landschaft öffentlich-rechtlich sichert. In diesem Rahmen soll des Weiteren der Erhalt des Bestandsgebäudes und dessen Nutzung als Wohngebäude gesichert werden.