

**STADT BORNHEIM**  
**1. Änderung des**  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**Wi 01.1**  
**und des dazugehörigen Vorhaben- und**  
**Erschliessungsplans**  
**in der Ortschaft Widdig**

**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)**

**Reines Wohngebiet (WR) gemäß (§ 3 BauNVO)**

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude.

2 Unzulässig sind:

2.1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2.2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**

**1.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z = II$  festgesetzt:

**1.2.2 Geschoß und Grundflächenzahl**

Es gelten folgende Regelungen zur Geschoß- (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ):

<b>GFZ</b>	0,8
<b>GRZ</b>	0,4

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(1) Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First.

Die Traufhöhe ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente. Bei Eckgrundstücken gilt die Verkehrsfläche als Maßbezugspunkt, über die die Erschließung des Grundstücks (Eingang) erfolgt.

(2) Es gelten folgende Höhen baulicher Anlagen:

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WR	9 m	4,5 m

### 1.3 **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Die Längsachse des Gebäudes (=Traufseite des Gebäudes) ist zu der Längsachse der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten (= „Traufständigkeit“ der Gebäude zur Straße).

### 1.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

#### 1.4.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 12 m Länge, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 12 m. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Hinweis: In der Planurkunde ist die auf den einzelnen Grundstücken zulässige Bauweise festgesetzt.

**1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)**

**1.5.1 Nebenanlagen**

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten, mit Ausnahme des Bereichs vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten). Dort sind Nebenanlagen außer Abfallbehältern und deren Standplätze unzulässig.

Je Grundstück ist höchstens eine Nebenanlage i.S. des § 14 (1) BauNVO zulässig.

**1.5.2 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Es müssen Stellplätze wie folgt nachgewiesen werden:

- 1 Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze,
- 2 Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze.

**1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf maximal 2 begrenzt.

**1.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

**Ein- und Ausfahrten**

Es ist je Wohneinheit höchstens 1 Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von maximal 3 m zulässig.

**1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**1.8.1 Versiegelung im Vorgartenbereich (= Fläche vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen)**

Vorgartenflächen dürfen nur bis zu 40% versiegelt werden. Stellplätze und Zufahrten sind nicht anzurechnen.

**1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**1.9.1 Anpflanzung von (Einzel) Bäumen II. Ordnung**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Es sollen Pflanzen gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

### 1.9.2 Anpflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke aus standorttypischen Gehölzen anzupflanzen. Sie sind als Strauchhecken und/oder Gebüschstrukturen aufzubauen.

Es sollen Pflanzen gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

### **2.1 Dachgestaltung (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

#### Dachform/-neigung

Es sind nur geneigte Dächer in Form des Satteldachs mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Gebäudefront nicht überschreiten.

Vom seitlich aufgehenden Mauerwerk müssen Dachgauben und Dacheinschnitte mindestens 1 m Abstand einhalten.

#### Material und Farbgebung

Die Dacheindeckung ist nur in dunkelbraun oder anthrazit zulässig. Dachaufbauten oder Zwerchhäuser sind mit Dachpfannen, verschiefert oder im Zink- oder Kupferfalzsystem auszubilden.

### **2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

Einfriedungen sind als standortgerechte, frei wachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig.

Des Weiteren sind, mit Ausnahme der Vorgartenbereiche, Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig.

In den Vorgartenbereichen sind Zäune bis 0,8 m zulässig.

### **2.3 Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter (§ 86 (1) Nr. 4 BauO NRW)**

Müllbehälter-Standplätze sollen mit Rankgerüsten oder Pergolen gestaltet und begrünt werden. Die Eingrünung mit Hecken- und Strauchpflanzungen ist ebenfalls zulässig.

Es sollen Pflanzen gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

### **2.4 Gestaltung aneinander gebaute Hauseinheiten (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhaus) sind mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung und Außenwandgestaltung auszubilden.

## **2.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

Außenwandflächen sind als verlinkerte, Holzverschalte oder verputzte Flächen auszubilden.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Urfeld. Die bestehenden Auflagen wie das Verbot von wasserdurchlässigen Materialien sind zu beachten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 51a LWG in den vorhandenen Regenwasserkanal durch ortsnahe Einleitung in den Rhein.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Anschluss der Regen- und Schmutzwasserbeseitigung vom Anschluss- und Benutzungszwang sowie von der Niederschlagswassergebühr Befreiungen nicht erfolgen können.

### **3.2 Archäologische Bodenfunde und Befunde**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG-) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichenthal, 51491 Overath, Tel. 02206/80039) zu melden sind.

### **3.3 Kampfmittelbeseitigung**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmittel ergeben.

Es wird empfohlen, den o.g. Bereich absuchen bzw. abbohren zu lassen. Bei Erdarbeiten wird um entsprechend vorsichtige Vorgehensweise gebeten. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmittel während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde der Stadt Bornheim, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### **3.4 Hochspannungsfreileitung**

Um die elektrische Belastung im Wohnbereich und in den Gärten so gering wie möglich zu halten, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- a) Abgeschirmte Elektroinstallation im Erdgeschoss und in den Obergeschossen der Häuser mit abgeschirmten Mantelleitungen und abgeschirmten Dosen. Die Elektroinstallation im Keller kann eventuell konventionell erfolgen.
- b) Einbau geerdeter Alu-kaschierter Dampfsperren im Dachbereich, um elektrische Feldbelastung durch die Hochspannungsleitung im Haus auszuschließen.
- c) Die Stromkreise der Schlaf- und Kinderzimmer sollten mit Netzabkopplern installiert werden, um im Schlafbereich elektrische Feldbelastungen durch in den Zimmern betriebene Elektrogeräte auszuschließen. Dies kann auch nachträglich geschehen, wenn Nachmessungen in den gesamten Bereichen Feldstärken von über 5 V/m ergeben haben.

- d) Terrassen und andere für längeren Aufenthalt im Freien vorgesehene Bereiche sollten überdacht werden z.B. durch Markisen oder eine Pergola. Eine blickdichte Abdeckung ist zum Erreichen einer guten Schirmwirkung gegen elektronische Felder nicht erforderlich.
- e) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Gärten, die wenigstens eine Höhe von 3 m erreichen.
- f) Die Abgrenzung der Grundstücke sollte nur mit Holz- und Kunststoffzäunen oder steinernen Mauern erfolgen. Metallzäune sind wegen ihrer elektronischen Feldankoppelung zu meiden oder zu erden.

Den zukünftigen Bewohnern werden außerdem die folgenden Maßnahmen nach dem Gutachten von Dr. Trost vom 18.08.2001 (Seite 21) empfohlen:

- a) Insbesondere Spielbereiche von Kindern im Freien sollen mit Büschen und Bäumen gegen die elektrischen Felder abgeschirmt werden.
- b) Es soll auf schnurlose Telefone nach DECT-Standard verzichtet werden, stattdessen sollen Schnurlostelefone nach CT1+Standard verwendet werden.
- c) Zusätzliche Magnetquellen wie z.B. Radiowecker mit Netzanschluss im Schlafbereich sind zu vermeiden.
- d) Es sollen keine Metallbetten und möglichst keine Federkernmatratzen benutzt werden.

Gemäß dem Durchführungsvertrag besteht die Verpflichtung, wonach der Vorhabenträger diese Empfehlungen den Kaufinteressenten vor Abschluss der Kaufvertrags mitzuteilen hat.

#### Schutzstreifenbereich

Die im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten der RWE, welche leitungsgefährdende Maßnahmen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen untersagen, sind bei Inanspruchnahme der Grundstücke innerhalb des Schutzstreifens zu beachten. Der Schutzstreifen erfasst im Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Parzellen Gemarkung Widdig, Flur 10, Nrn. 723 und 284.

---

## ANHANG - PFLANZLISTE

---

### Pflanzliste

#### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

#### Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

#### Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis i.A.</i>
Knöterich	<i>Fallopia aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Heckenkirsche (kletternde Arten)	<i>Lonicera i.A.</i>

*Wilder Wein*

*Wilder Wein*

*WeiNrebe*

*Blauregen*

*(oder Sorten hieraus)*

*Parthenocissus i.A.*

*Vitis coignetiae*

*Vitis cult.*

*Wisteria i.A.*