

STADT BORNHEIM
Bebauungsplan
Bornheim Nr. 147
(Ortschaft Waldorf)
10. Änderung und Erweiterung
Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die sich an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen mit maximal 50 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet
- die Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Verkaufsstelle zulässig.

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

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Endausbau. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,8.

1.3 Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Arten zu pflanzen. Es ist eine Baumreihe aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen, Pflanzabstand max. 10 m, sowie zwei Reihen mit einheimischen Sträuchern vor und hinter der Baumreihe, Abstand jeweils ca. 1 m zur Baumreihe, Pflanzabstand der Sträucher untereinander ca. 1,5 m. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

2. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Form von Stabgitterzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Einfriedungen aus Natodraht oder Stacheldraht o.ä. sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder ohne Laufschriften am Gebäude selbst oder an den Toreinfahrten zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone mit mehr als 6,0 m Gesamthöhe sind nicht zulässig.

2. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 zu unterrichten.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Im Plangebiet befinden sich seit Jahren metallverarbeitende Betriebe. Bodenverunreinigungen mit Schmier-, Reinigungs- und Entfettungsmitteln sind nicht auszuschließen. Sofern bei Durchführung der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Kampfmittelbeseitigung

Bei Kampfmittelfunden ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

3. Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644).