

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Ro 18 – 2. Änderung in der Ortschaft Hersel Vorentwurf

Textliche Festsetzungen:

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet (SO 4) „Reitsporthandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet 4 ist ein Einzelhandelsbetrieb des Reitsporthandels zulässig. Die maximale Verkaufsfläche des Betriebes wird auf 1.350 m² begrenzt.

Zulässig sind als Kernsortiment nur folgende Sortimente des Reitsportbedarfs:

- Reitbekleidung, Reitschuhe und -stiefel, Reithelme und sonstige Sicherheitsartikel für den Reiter,
- Sonstige Reitartikel wie Gerten, Peitschen, Sporen,
- Artikel für das Pferd wie Sättel, Zaumzeuge, Halfter, Zügel, Pferdedecken, Pflegemittel und sonstige vergleichbare Ausrüstungsgegenstände,
- Futtermittel,
- Stallbedarf, darunter Boxen- & Paddockausstattung, Tränken und Futtertröge,
- Weidezubehör, darunter Pfähle, Bänder/ Seile/ Litzen, Weidezaungeräte und -zubehör,
- Pferdeanhänger.

Als Randsortiment dürfen nur Warengruppen angeboten werden, die den Sortimenten des Reitsportbedarfs sachlich zugeordnet sind. Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf 50 m² begrenzt.

Untergeordnet zu den Verkaufsflächen sind Nebenflächen wie Lager-, Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen etc. zulässig. Vorführflächen zum Testen der Waren am Pferd sind zulässig. Das Ausstellen und Anbieten von Waren ist auf den Vorführflächen unzulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude, maximale Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden, der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung (Gehweg oder Schrammbord) liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.

Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä., ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, wenn eine andere Anordnung wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende, technisch notwendige Höhe zu beschränken.

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

Innerhalb des SO 4-Gebietes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im SO 4-Gebiet kann auf der Haupteingangsseite zu den Kunden-Parkplätzen die festgesetzte Baugrenze durch Vordächer und Haupteingänge ausnahmsweise bis zu einem Meter überschritten werden. Gleiches gilt bei Überdachungen für Lieferbereiche. In dem mit Vorführfläche gekennzeichneten Baufenster ist ausschließlich die Errichtung einer Vorführfläche für die im SO 4 angebotenen Waren zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Anschluss der Grundstücke des SO-Gebietes an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB):

Entlang der Zufahrt zum SO 4-Gebiet dürfen auf einer Länge von 40 m - gemessen ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche des Kreisverkehrs - keine Parkplätze angeordnet werden.

B) Grünordnerische Festsetzungen

1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Alle festgesetzten Pflanzungen haben mind. in der Qualität zu erfolgen, die bei den Pflanzenlisten genannt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mind. gleichwertig zu ersetzen.

Eingrünung der Grundstücksflächen im SO-Gebiet zur L 118 und zur Alexander-Bell-Straße (PG 4): Die Fläche ist mit Gehölzen analog der Pflanzenliste 4 flächig zu bepflanzen. Ferner ist je volle 140 m² ein Baum analog der Pflanzenliste 2 bzw. 3 zu setzen.

Die den Verkehrsflächen zugewandten Freiflächen sind gemäß der PG 4-Flächen zu begrünen.

Stellplatzbegrünung:

Pro angefangene 5 Stellplätze ist je ein hochstämmiger Laubbaum analog Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mind. 40 % des späteren Kronenraumbereiches die Parkplätze überstellen. Die Gestaltung der angrenzenden Parkplatzenflächen muss im Übergangsbereich vom Bestand übernommen und weitergeführt werden. Eine Anpflanzung von Bäumen zur Stellplatzbegrünung innerhalb der mit PG 4 gekennzeichneten Fläche ist zulässig.

2. Zeitlicher Rahmen

Sämtliche für ein Grundstück festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertigzustellen.

3. Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen sowie auf den sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 10 % der Wandfläche zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Über dem Eingangsbereich des Betriebes ist ein Werbeschild mit den Maßen 4 m mal 1 m auch oberhalb der Traufe zulässig, wenn die Oberkante des Schildes unter der Firsthöhe liegt.

Im SO-Gebiet ist außerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße eine Anlage zur Eigenwerbung an einem Mast, Pylon oder dergleichen bis zu einer Höhe von max. 30 m über vorhandenem Gelände zulässig. Die Gesamtgröße der Werbetafeln darf maximal 11 auf 11 m je Werbeseite betragen. Insgesamt sind maximal vier Werbeseiten zulässig. Wechselbilder sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis auf die Einfriedung des Regenrückhaltebeckens unzulässig. Die Umzäunung der Vorführfläche ist zulässig, sie darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

D) Hinweise

1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994, Az.: 54.1.11.4.10-by

2. Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Wasserspeichern oder Zisternen zur Nutzung ist zulässig und wird empfohlen.

3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern auf einem Grundstück ist der Gemeinde bzw. dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Aus Gründen des Vogelschutzes sind Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen und Nistmöglichkeiten bzw. -hilfen an Gebäuden vorzusehen.
5. Auf die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 28 StrWG NRW wird hingewiesen. Insbesondere ist das Verbot von Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m zu angrenzenden Landesstraßen zu beachten. Außerdem sind Beleuchtungsanlagen so aufzustellen und anzuordnen, dass der übergeordnete Verkehr der angrenzenden Landesstraßen nicht behindert oder geblendet wird.
6. Liegt bezogen auf die öffentliche Entwässerung der abflusswirksame Befestigungsgrad eines Grundstückes bzw. einer wirtschaftlichen Einheit über 40 % muss der Grundstückseigentümer auf seine Kosten eine private Regenrückhaltung installieren und auf Dauer betreiben.

E) Pflanzenlisten

Pflanzenliste 2 - Obstbäume (Wild- und Edelobst) Qualität mind. Hochstamm = Kronenansatz 1,8 m, Stammumfang 8 - 10 cm, resistente Selektionen

Castanea sativa =	Esskastanie
Juglans regia =	Walnuss
Malus silvestris =	Holzapfel
Prunus avium =	Vogelkirsche (nicht in nördlicher und östlicher Eingrünung)
Prunus mahaleb =	Weichselkirsche (nicht in nördl. und östlicher Eingrünung)
Pyrus communis =	Holzbirne
Sorbus aria =	Mehlbeere
Sorbus aucuparia =	Eberesche
Sorbus aucuparia edulis =	Essbare Eberesche
Sorbus domestica =	Speierling
Sorbus intermedia =	Schwedische Mehlbeere
Edelobst Apfel =	Champagner Renette, Elstar, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
Edelobst Birne =	Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne
Edelobst Sauerkirsche =	Schattenmorelle in Selektionen
Edelobst Süßkirsche =	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Edelobst Pflaumen + Zwetschen =	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche

Pflanzenliste 3 – Laubbäume Qualität mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm, Nettopflanzfläche mind. 4 qm

Acer campestre =	Feldahorn
Acer platanoides =	Spitzahorn
Alnus glutinosa =	Schwarzerle
Betula pendula =	Birke
Carpinus betulus =	Hainbuche
Fraxinus excelsior =	gewöhnliche Esche
Quercus robur =	Eiche
Tilia cordata =	Winterlinde

Liste 4 – Gehölze, Qualität mind. Strauch, verpflanzt, Topfballen o.a., ab 40 cm (Ausnahme Strauchrosen = Güteklasse A)

Genista tinctoria –	Färberginster
Ledum palustre –	Mottenkraut
Strauchrose	mit mind. 1 m Endhöhe und ADR-Siegel
Hedera helix 'Arborescens' –	Strauchefeu
Ligustrum vulgare 'Lodense' –	Zwergliguster
Salix purpurea nana –	Kugelweide
Salix rosmarinifolia –	Rosmarinweide
Viburnum opulus 'Compactum' -	Kleiner Wasserschneeball