

# Stadt Bornheim

## Bebauungsplan Bornheim 220 C (Ortschaft Hersel)

### 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes

#### Textliche Festsetzungen

---

#### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

*Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO*

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie zulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

##### 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

- eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Treppenhäuser und Vordächer ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Flächen wie Verkehrsflächen oder Grünflächen nicht in Anspruch genommen werden.
- Eine Überschreitung rückwärtiger Baugrenzen durch Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1 m ausnahmsweise zulässig.

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockel) maximal 0,5 m bezogen auf die mittlere Höhe der vorgelagerten Straßenfläche im Endausbau betragen darf.

Für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird eine maximale Firsthöhe von 7 Meter festgesetzt.

##### 2.3 Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten (WE) zulässig sind.

#### 3. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

##### 3.1 Nebenanlagen

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

darf jedoch je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

### 3.2 Stellplätze, Garagen, Carports und ihre Zufahrten

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten zulässig.

### 4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 (1) Nr.11

Angrenzend an die neu ausgewiesene Wohnbaufläche Ecke Oderstraße/Ruhrstraße wird ein Fuß-/ Radweg in einer Breite von 2,50 Meter festgesetzt.

### 5. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe gemäß § 9 (1) Nr. 15

Entlang der rückwärtigen Bebauung im Osten wird in einer Breite von 13,50 Meter eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Im Nordosten weitet sich diese Grünfläche auf und wird neben der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auch mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Auf den Grünflächen der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine Bepflanzung entsprechend den Grundsätzen des Regionale 2010 Projektes „Grünes C“ zu pflanzen. Dabei handelt es sich um einen Wiesenstreifen mit Gehölz- und Baumbändern. Als Baumband dient hier eine Bepflanzung mit der Säulenzitterpappel (*populus tremula erecta*) und dem Wildapfel (*malus evereste*) in einem Abstand von je ca. 15 Meter. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Die Fuß-/ Radwege innerhalb der Grünflächen werden mit einer Breite von 2,50 Meter festgesetzt. Der Weg im rückwärtigen Bereich der Bebauung muss mindestens 10 Meter entfernt von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angelegt werden.

### 6. Fläche zum Anpflanzen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Auf der Fläche sind die vorhandenen Bäume und Pflanzen zu erhalten oder bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze (Sträucher und Bäume unter Hinweis Nr. 7.4) ersetzen. Als zusätzliche Pflanzungen sind ebenfalls standortgerechte Laubgehölze (Sträucher und Bäume unter Hinweis Nr. 8.4) zu pflanzen.

### 7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW

#### 7.1 Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen, Material und Farbe der Dacheindeckung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen. Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht lackierte Dachziegel in grauer oder roter Farbgebung zulässig.

Zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien wird die Dachneigung der Satteldächer von 30° bis 40° festgesetzt.

## 7.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten.

## 7.3 Vorgärten

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

## 7.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind des weiteren Zäune bis zu 1,20 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.

# 8. Hinweise

## 8.1 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.

## 8.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

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.

## 8.3 Kampfmittelbeseitigung

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

## 8.4 Pflanzbindungen

Bäume 1. Ordnung:

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Castanea sativa (Eßkastanie)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Juglans regia (Walnuß)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Quercus robur (Stieleiche)

Quercus petraea (Traubeneiche)  
Taxus baccata (Eibe)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus glabra (Bergulme)

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Sandbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Malus sylvestris (Wildapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus mahaleb (Felsenkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Pyrus communis (Wildbirne)  
Salix caprea (Salweide)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)  
Sorbus domestica (Speierling)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Taxus baccata (Eibe)

#### Obstbäume:

##### *Äpfel:*

Apfel aus Croncels,  
Danziger Kantapfel,  
Winterrambur, Ananasrenette,  
Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm,  
Rote Sternrenette,  
Rheinischer Bohnapfel ,  
Freiherr von Berlepsch,  
Schöner aus Boskoop,  
Geheimrat Dr. Oldenburg,  
Goldparmäne, Gelber Edelapfel,  
Ontarioapfel, Gravensteiner,  
Landsberger Renette,  
Roter Boskoop,  
Weißer Klarapfel,  
Rheinischer Krummstiel,  
Riesenboikenapfel,  
Roter Eiserapfel.

##### *Birnen:*

Gellerts Butterbirne,  
Gräfin von Paris,  
Gute Graue,  
Köstliche von Charneaux,  
Pastorenbirne,  
Stuttgarter Geißhirtle,  
Tongern,

Nordhäuser Winterforellenbirne.

*Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden:*

Große Grüne Reneklode,  
Hauszwetschge,  
Mirabelle von Nancy,  
Ontariopflaume,  
The Czar,  
Wangenheims Frühzwetschge

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)  
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Malus sylvestris (Wildapfel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feldrose)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Sarthothamnus scoparius (Besenginster)  
Ulmus carpinifolia (Feldulme)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Diese textlichen Festsetzungen wurden vom Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am  
zur Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
einschließlich stattgefunden. Die Offenlage ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt  
gemacht worden.

Bornheim, den

In Vertretung

Erster Beigeordneter