

STADT BORNHEIM

1. Änderung des Bebauungsplanes Wb02 in der Ortschaft Walberberg

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Fläche für Gemeinbedarf

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen und die Oberkante der Dachhaut (ohne Dachbegrünung) bei Gebäuden mit Flachdach. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalnull (NN).

Überschreitung der Höhenfestsetzungen im der Fläche für Gemeinbedarf

Die festgesetzte Gebäudehöhe innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf für einen Kirchturm mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² bis zu einer max. Firsthöhe von 159,6 m üNN überschritten werden.

Vollgeschosse

In den reinen Wohngebieten (WR) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 **Bauweise**

Im südöstlichen reinen Wohngebiet (WR) ist ausschließlich ein Einzelhaus, im nordwestlichen reinen Wohngebiet (WR) ausschließlich ein Einzel- und Doppelhaus zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in den reinen Wohngebieten unterirdisch um bis zu 2,0 m überschritten werden.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Außerdem sind im Bereich des nordwestlichen Baufeldes (Einzel- / Doppelhaus) vor der vorderen straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Stellplätze zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 30 m² überschreiten.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie 30 m³ nicht überschreiten, mit Ausnahme des Bereichs vor der vorderen straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dort sind Nebenanlagen außer Abfallbehältern und deren Standplätze unzulässig.

1.7 Geh- und Leitungsrechte

Für die mit L gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, für die mit GL gekennzeichnete Fläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

2 Gestalterische Festsetzungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur in Form von einheimischen Hecken bis zu 0,5 m Höhe zulässig. Einfriedungen der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von einheimischen Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen bis zu 1,8 m Höhe zulässig.

3 Hinweise

1. Kirchengeläut

Das Plangebiet ist durch das Kirchengeläut der Martin-Luther-Kirche nach der Läuteordnung der evangelischen Kirchengemeinde Brühl im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte vorbelastet.

2. 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.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bodenschutz / Bodenveränderungen

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

4. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

4 Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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).

Es gilt das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470) inklusive seiner Verordnungen (BImSchV).