Stadt Bornheim
Bebauungsplan He 05
in der Ortschaft Hersel

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (2) BauNVO im WA zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.2 Die gemäß § 4 (2) BauNVO im WA zulässigen nicht störende Handwerkbetriebe sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig.

1.3 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen und ebenerdige Terrassen bis maximal 30 m² überschritten werden.

2.3 Je Grundstück ist maximal ein Nebengebäude (Schuppen, Gartenhaus) zulässig. Seine Baumasse darf 30m³ nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer bis zu 1,50m sowie durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00m überschritten werden.

4. Höhenlage baulicher Anlagen, Sockelhöhe
§ 9 (3) in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB

4.1 Die Oberkante der privaten Verkehrsflächen darf eine Höhe von 57,50 m ü.NHN nicht überschreiten.

4.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mit max. 0,50 m über der Höhe der privaten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der jeweiligen Grundstückgrenze, festgesetzt.

5. Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB

Garagen, Carports oder Stellplätze sind ausschließlich in der im Plan festgesetzten Gemeinschafts- bzw. Garagenfläche (GGa/GSt bzw. Ga) zulässig.

6. Anzahl der Wohnungen
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist mit 1 festgesetzt.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme

Entlang der L 300 ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, eine mindestens 2.20 m hohe Lärmschutzwand über Höhe der Landesstraße herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lärmschutzwand kann auch durch Garagenwände hergestellt werden.

7.2 In Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die unter 7.1 beschriebene Lärmschutzmaßnahme vom Punkt A aus durchgehend über die Eckpunkte B und C bis zum Punkt D errichtet ist.

7.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen

7.3.1 In Abhängigkeit vom einwirkenden Verkehrslärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Tabelle: Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Wohnräume in dB	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Büroräume und ähnliches in dB*
III	61 – 65	35	30

** soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist*

Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8-10, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.

7.3.2 Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7.3.3 Schlafräume hinter Außenwänden, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, müssen über eine entsprechende schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m³/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB(A) nicht überschreiten.

8. Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

8.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze im Südosten ist eine zweireihige Hecke aus Gehölzen der nachfolgenden Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand ist mit 1,20 m bis 1,50 m zu wählen. Die Mindestqualität ist mit 2xv, o.B. 100 - 125 cm festgesetzt. Ziergehölze sind bis zu 30 % der verwendeten Gehölzzahl zulässig.

<u>Pflanzenliste:</u>
Gehölze zu Heckenpflanzung, Ziergehölze sind durch * gekennzeichnet:

Buddleja davidii/ Sommerflieder *
Cornus alba/ Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea/ Roter Hartriegel
Deutzia scabra/ Deutzie *
Euonymus europareus/ Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia/ Forsythie *
Hedera helix 'Arborescens'/ Strauch-Efeu
Ilex aquifolium/ Stechpalme
Kerria japonica/ Ranunkelstrauch *
Ligustrum vulgare/ Liguster
Rosa pimpinellifolia/ Dünen-Ros
Rosa rubuginosa/ Wein-Rose
Ribes alpinum Schmidt`/ Alpenbeere
Spiraea arguta/ Schnee-Spiere*
Salix rosmarinfolia/ Rosmarin-Weide
Taxus baccata/ Eibe
Viburnum lantana/ Wolliger Schneeball
Viburnum opulus/ Gem. Schneeball
Weigela in Sorten/ Weigelie *
Lonicera xylosteum/ Gemeine Heckenkirsche

Für Schnitthecke besonders geeignete Gehölze:
Carpinus betulus/ Hainbuche
Ligustrum vulgare/ Gemeiner Liguster

8.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung gewählte Standort ist nicht verbindlich.

8.3 Die privaten Grünflächen entlang der Elbestraße sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Lärmschutzwand und die Rückseiten der Gemeinschaftsgaragen sind auf der zur Elbestraße gewandten Seite mit geeigneten Kletterpflanzen oder Gehölzen mindestens bis zu 2/3 der Höhen der Bauwerke zu begrünen.

8.4 Dachflächen von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

8.5 Der mit Planzeichen festgesetzte Baum im Straßenraum ist aus nachfolgender Pflanzenliste zu wählen und mit mindestens der Qualität H. 3xv. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheibe beträgt 6 m².

Pflanzenliste:

Acer campestre `Elsrijk´
- Feldahorn

Acer platanoides `Cleveland´, `Columnare´, `Deborah´, `Olmstedt´ - Spitzahorn

Aesculus carnea - Rotblühende Kastanie

Carpinus betulus `Fastigiata´
- Pyramiden-Hainbuche

Crataegus monogyna `Stricta´
- Säulen-Dorn

Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie´
- Esche

Tilia cordata `Greenspire´, `Rancho´

Malus spec. - Zierapfelformen

Pyrus calleryana `Chanticleer´
- Stadt-Birne

Pyrus communis `Beech Hill´
- Wildbirne

Quercus cerris - Zerreiche

Quercus palustris - Sumpfeiche

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur `Fastigiata´
- Säuleneiche

Sorbus intermedia
- Schwedische Mehlbeere
- Winterlinde

8.6 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Hochbaus durchzuführen und abzuschließen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

1. Dachneigung

Es sind ausschließlich Satteldächer mit Neigungen von 30° bis 45° zulässig

2. Dacheindeckung

Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich schwarze oder Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.) und untergeordnete Fassadenteile. Hierfür sind zusätzlich matte Metalldeckungen und -verkleidungen zulässig. Die Einrichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und allein in Form von Stabgitter- und Metalldrahtzäunen zulässig. Schnitthecken aus Arten der unter 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Gehölze sind darüber hinaus alleine oder in Kombination mit einem zulässigen Zaun bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

III Hinweise

1. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Urfeld, Wasserschutzzone III B des WBV Wesseling-Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonen Verordnung Urfeld sind zu beachten. Für den Neubau von Straßen und Wegen ist ein Antrag auf Genehmigung nach o.g. Wasserschutzverordnung bei dem Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen.

2. Versickerung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern und nicht in einen Kanal einzuleiten. Die hierzu notwendige wasserrechtliche

Genehmigung ist mit der Bauanzeige bzw. dem Bauantrag vorzulegen. Hinweise zur technischen Ausführung der Versickerungsanlagen sind dem Arbeitsblatt A138 der ATV sowie dem Hydrogeologischen Gutachten des Dr. Leischner vom 16.09.2010 zu entnehmen.

3. Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Landesamt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unverzüglich zu informieren.

4. Kampfmittel

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel oder kampfmittelverdächtige Objekte entdeckt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Vor der Durchführung zusätzlicher Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion unter Beachtung des Merkblattes für die Einbringung von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln.