

Stadt Bornheim
Bebauungsplan Ro 15
3. Änderung
in den Ortschaften Roisdorf und Bornheim

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Grundstücksgröße / GRZ

Zur Grundstücksfläche des nord-westlich des Fuß-/Radwegs gelegenen Baufelds zählt gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO die süd-östlich des Fuß-/Radwegs gelegene Fläche mit der dort festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB einschließlich der dazugehörigen Grünfestsetzungen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,5 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

3.1 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf je Baugrundstück nur eine Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 30 cbm Bruttorauminhalt errichtet werden.

3.2 Stellplätze und Garagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

4. Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der zeichnerischen Darstellung mit (L) bezeichneten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten Bäume aus der Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume darf um bis zu 3,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen.

Des Weiteren sind in den festgesetzten Pflanzflächen je 1,5 m² ein Strauch aus der Pflanzliste B zu pflanzen.

6. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertige Ersatzpflanzungen (d.h. gleiche Pflanzliste, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm) vorzunehmen. Die Lage der Bäume darf um bis zu 3,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

B Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Dachflächen 86 (1) BauO NRW

Bei Flachdächern müssen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt sein.

2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW

Werbeanlagen sind ausschließlich nur zum Zweck der Eigenwerbung ansässiger Firmen am Ort der Leistung zulässig. Das Aufstellen und Anbringen von selbständigen Werbeanlagen jeglicher Art ist unzulässig.

3. Einfriedungen § 86 (5) BauO NRW

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken (mind. 1 Pflanze/m² aus der Pflanzliste B) zulässig. Darüber hinaus sind offene Zaunanlagen zulässig, die im Gartenbereich mit Pflanzen aus der Pflanzliste C zu beranken sind, wenn vor ihnen keine Hecke gepflanzt wird.

Einfriedungen sind bis 1,80 m Höhe im Gartenbereich und 0,60 m Höhe im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen der straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

C Hinweise

1. Bodendenkmal

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

2. Kampfmittel

Es wird empfohlen, für die Flächen des Bebauungsplans, die überbaut werden sollen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine örtliche geophysikalische Untersuchung in Verbindung mit einer Bodendetektion durchzuführen. Die Untersuchung sowie die dafür erforderlichen Unterlagen müssen im Vorfeld mit dem KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abgestimmt werden.

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen. Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.

3. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005. Die Verordnung enthält umfangreiche Begriffsbestimmungen für „unverschmutztes“ und „gering verschmutztes“ Niederschlagswasser sowie modifizierte Schutzbestimmungen für die Zone III B.

4. Bodenschutz und Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von

Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

5. Wasserrechtliche Erlaubnis

Der Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) und industriellen Prozessen (z.B. LD- Schlacke, Elektroofenschlacke u.a.) im Straßen- und Erdbau bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ebenso ist mit Ausnahmen für Versickerungsanlagen kleiner 200 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6. Baumschutz

Bei Arbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

7. Tierschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

9. Leitungsschutz

Im Bereich von Leitungstrassen sind im Rahmen von Pflanzmaßnahmen die Vorgaben des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

D Pflanzenliste

Pflanzenliste A

Mindestqualität: StU 18-20 cm, 3xv. mit Ballen.

Großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides), auch in Sorten
Esche	(Fraxinus excelsior), auch in Sorten
Hainbuche	(Carpinus betulus) auch in Sorten

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Zierkirsche	(Prunus schmittii)

Pflanzenliste B

Mindestqualität für die Strauchgehölze : Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150.

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hasel	(Corylus avellana)

Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenkirche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hainbuche	(Carpinus excelsior)
Gewöhnliche Berberitze	(Berberis vulgare)

Pflanzliste C

Mindestqualität rankende Pflanzen: 2xv; im Topfballen

Hedera helix (gemeiner Efeu)
Lonicera periclymenum (Geißblatt)
Clematis vitalba (gemeine Waldrebe)
Vitis vinifera (echter Wein)