

Bebauungsplan He 32

in der Ortschaft Hersel

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugrenzen

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

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden.

2. Fläche für Sportanlagen

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB sind innerhalb der Fläche für Sportanlagen folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- ein Fußball- Großspielfeld,
- bauliche Anlagen, die dem Betrieb der o.g. Einrichtung dienen, wie z.B. Vereinsheim, Zuschauertribüne, Wege, Beleuchtungsmasten, Ballfangzäune und Zäune
- Stellplätze

3. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB ist die „Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Kompensationsmaßnahmen“ (Pflanzliste) zu berücksichtigen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB sind innerhalb der Flächen, die mit „Maßnahme 1“ bezeichnet sind, jeweils 4 Wildäpfel (*Malus ‚Evereste‘*) mit der Mindestqualität: HSt. aus extra weitem Stand, 4xv. m. Db. 20-25 cm in Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB ist auf der Fläche, die mit „Maßnahme 2“ bezeichnet ist, jeweils im Wechsel von 2 Wildäpfeln (*Malus ‚Evereste‘*) mit der Mindestqualität: HSt. aus extra weitem Stand, 4xv. m. Db. 20-25 cm und 1 Säulenzitterpappel (*Populus tremula ‚Erecta‘*) mit der Mindestqualität: HSt. aus extra weitem Stand, 3xv. m. Db. 20-25 cm eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den einzelnen Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Als Untersaat ist Landschaftsrasenuntersaat zu verwenden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB sind innerhalb der Flächen, die mit „Maßnahme 3“ bezeichnet sind, sind Wildäpfel (Malus ‚Evereste‘) mit der Mindestqualität: HSt. aus extra weitem Stand, 4xv. m. Db. 20-25 cm in Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den einzelnen Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Als Untersaat ist kräuterreiche Wiesenmischung aus regionalem Saatgut zu verwenden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB sind innerhalb der Flächen, die mit „Maßnahme 4“ bezeichnet sind, eine einreihige Hecke gemäß Pflanzliste mit der Mindestqualität: 2xv., 120 – 150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB ist auf der Fläche für Stellplätze, die mit „Maßnahme 5“ bezeichnet ist, je angefangene fünf Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: HSt. StU 20 cm, 3xv. mit Ballen. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5 m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

4. Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) BauGB)

Gemäß § 1a (3) BauGB wird der ökologische Ausgleich für die Neuanlage von Sport-, Grün- und Verkehrsflächen, die nicht bereits gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig waren, auf Flächen in der Gemarkung Hersel, Fluren 7 und 10 als externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von insgesamt 5.590 m² umgesetzt. Die Flächen liegen im Eigentum der Stadt Bornheim und werden von ihr zu diesem Zwecke bereitgestellt.

5. Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen Haselmaus

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind vor Baubeginn die Gehölze, die auf der verbuschten Ruderalfläche (Brache) im Nordwesten des Plangebietes wachsen, im Februar auf den Stock zu setzen.

Vermeidungsmaßnahme Brutvögel

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist rechtzeitig vor Beginn der allgemeinen Brutzeit durch Vergrämungsmaßnahmen im Vorhabengebiet, z.B. in Form von Flatterbändern, die in geeigneter Weise auf den Flächen gespannt werden, von vorneherein einer Brutansiedlung von Vögeln entgegenzuwirken.

Vermeidungsmaßnahme Wechselkröte

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist vor Baubeginn die Brachfläche im Nordwesten des Plangebietes Mitte Mai randlich lückenlos mit einem Krötenzaun einzufassen und es sind Amphibienmatten auszulegen. Diese Maßnahmen sind bis zum Baubeginn zu erhalten. Durch zwei nächtliche Kontrollen nach Errichten des Krötenzaunes ist von Mitte bis Ende Mai die Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahme zu überprüfen. Sofern dabei Wechselkröten auf der Brache angetroffen werden, sind diese einzusammeln und in die ruderalisierten Nachbarflächen des ehemaligen Kiesabbaugbietes im Südwesten umzusiedeln.

Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB muss vor Baubeginn die Brachfläche nach Errichtung des Krötenzaunes und Auslegung von Reptilienbrettern im Zeitraum von Mitte bis Ende Mai an zwei Terminen bei geeigneter Witterung abgesucht werden. Sofern dabei Tiere gefunden werden, so sind diese einzufangen und in geeignete Habitate auf den ruderalisierten Nachbarflächen des ehemaligen Kiesabbaugebietes im Südwesten umzusiedeln. Die Umsiedlungsmaßnahme ist bis spätestens Ende Mai abzuschließen.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Für die Errichtung von Straßen und Wegen sowie für die Errichtung der Parkplatzanlagen ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung nach Wasserschutzgebietsverordnung an den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu stellen.

III. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung

Im ausgewerteten Bereich liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und Laufgraben) wird empfohlen. Die bauseitig durchzuführenden Arbeiten vorbereitender Art sollten, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und einer Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von ‚Sondierbohrungen‘ im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.

2. Bodenschutz

Da es sich um eine Auffüllung handelt, ist eine mögliche Setzungsproblematik geeignet zu berücksichtigen.

Die Qualität des vorhandenen Oberbodens ist im Hinblick auf die Nutzung vor Aufbringung von Mutterboden nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu untersuchen. Abhängig von den Ergebnissen ist danach die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Entsorgungswege des

abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3. Lichtimmissionen

Hinsichtlich der Lichtimmissionen in der Wohnnachbarschaft erfolgt eine nähere Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der Unterlagen und Angaben zur Flutlichtanlage des Sportplatzes.

4. Geräuschimmissionen

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft erfolgt eine nähere Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der Unterlagen und Angaben zur Beschallungsanlage.

5. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22 zu unterrichten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen.

6. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Büro Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter, Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustofftechnologie „Baugrunduntersuchung Projekt Bornheim, Sportanlage Hersel“, März 2013
- Accon Köln GmbH, „Schalltechnische Untersuchung zu der zu erwartenden Geräuschsituation in der Umgebung des geplanten Sportplatzes im Gebiet des Bebauungsplanes He 32 in der Ortschaft Hersel“, November 2012
- Dr. rer. nat. Olaf Denz, Dipl.-Biol., Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), „Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Einschätzung, Anlage eines Sportparks im Norden von 53332 Bornheim-Hersel, Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen“, November 2012
- Ulrike Steffen-Marquardt Landschaftsarchitektin BDLA, „Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan He 32, Ortschaft Hersel“ vom März 2013

IV. Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Kompensationsmaßnahmen (Pflanzliste)

I a. Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Roterle)
Castanea sativa (Edelkastanie, Esskastanie) - – alteingebürgerte Kulturart
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Populus alba (Silberpappel)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Kulturbirne)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus laevis (Flatterulme)

I b. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus communis = sylvestris (Wild- oder Holzapfel)
Populus tremula (Espe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix caprea Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling) – alteingebürgerte Kulturart
Ulmus carpinifolia = minor (Feldulme)

II. Sträucher

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Genista germanica (Deutscher Ginster)

Genista tinctoria (Färberginster)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Taxus baccata (Eibe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Heckenrose)
Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)
Rosa rugosa (Apfelrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Aschweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Alle im Rheinland heimischen alten hochstämmigen Obstsorten (Listen bei der unteren Landschaftsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis), dem Landschaftsverband Rheinland und der Stadt Bornheim)

Rank- und Kletterpflanzen

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

Stand: 20. März 2013