

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) 3. Änderung und 1. Erweiterung

Textliche Festsetzungen

Stand: 22. April 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (WA₁, WA₂, WA₃, WA₄) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB sowie §§ 16, 19 und 21a BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen

Gemäß § 21a (1) BauNVO sind im WA₂, WA₃ und WA₄ Garagen- und Kellergeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Gemäß § 16 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante des Garagen- und Kellergeschosses eine maximale Höhe von 53,5 m üNN im WA₃ und 54,0 m üNN im WA₄ nicht überschreiten darf.

Gemäß § 16 (6) BauNVO dürfen die maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugsüberfahrten um maximal 1,5 m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen sowie Garagen- und Kellergeschosse im WA₃ und WA₄ bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21a (4) Nr. 1 BauNVO bleiben die Flächen von Garagen- und Kellergeschossen im WA₂, WA₃ und WA₄ bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

3. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig.

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

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird im WA₃ und WA₄ für das Garagen- und Kellergeschoss eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Garagen- und Kellergeschoss darf eine Länge von mehr als 50 Metern besitzen. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind im WA₁ und WA₂ offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bis zur rückwärtigen Baugrenze und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 12 (4) BauNVO sind im WA₃ und WA₄ oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Alle Stellplätze sind in Garagen- und Kellergeschossen anzuordnen.

5. Gehrechte für die Anlieger im Hochwasserfall (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 375 im Hochwasserfall zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 333, 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 67 im Hochwasserfall zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist das Flurstück 333 mit einem Gehrecht für die Anlieger der Flurstücke 68 und 69 im Hochwasserfall zu belasten.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche artenreiche Wiesenflächen zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Fläche sind lebensraumtypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind innerhalb des WA₂ mindestens zwei lebensraumtypische Laubbäume (3 x v, Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Baugrundstück ist zweiseitig mit einer lebensraumtypischen Hecke zu umgeben.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Erschließungswegen und Nebenanlagen innerhalb der WA₃ und WA₄ dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind als Rasen auszubilden und mit mindestens 20 % lebensraumtypischen Sträuchern zu gestalten. Zusätzlich sind mindestens zehn lebensraumtypische Laubbäume (3 x v, Stammumfang 18-20 cm) in Abstimmung mit der Stadt Bornheim zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind nicht überbaubare Bereiche von Garagen- und Kellergeschossen grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Erschließungswege und Nebenanlagen.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 1a (3) BauGB)

Gemäß § 1a (3) BauGB wird der ökologische Ausgleich für die Neuanlage von Verkehrsflächen, die nicht bereits gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig waren, den öffentlichen Grünflächen und den dort festgesetzten Maßnahmen zugeordnet.

8. Artenschutz
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Gehölzrodungen, Baumfällungen und das Entfernen von Vegetation nur im Zeitraum vom 01. November bis 29. Februar zulässig.

9. Aufschiebende Bedingung
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im WA₁, WA₂ und WA₃ erst gültig, wenn die Nutzung des Sportplatzes aufgegeben ist.

II. Kennzeichnung
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche gilt Folgendes:

1. Die Auffüllungsmächtigkeit wird mit maximal ca.12 m angegeben. Der besonderen Setzungsproblematik ist anhand einer geeigneten Gründungstechnik zu begegnen.
2. Der Sulfatgehalt wurde als stark beton-angreifend bewertet. Dies ist bei den Baumaßnahmen zu beachten.
3. In einigen Bodenproben wurden erhöhte Bor-, Phenol-, PAK-, Arsen- und insbesondere Bleigehalte festgestellt. Menge und Qualität sowie Entsorgungsstellen von belastetem Material sind zu dokumentieren.
4. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist eine Untersuchung des Oberbodens gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Dabei sind die Prüfwerte der BBodSchV hinsichtlich Wohngebieten einzuhalten.
5. Sollte für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, z.B. in privaten Gärten, Fremdbodenmaterial verwendet werden, so sind die Vorsorgewerte der BBodSchV gemäß Anhang 2, Punkt 4 einzuhalten.
6. Das Regenwasser der versiegelten Flächen darf nicht auf Flächen der Altablagerung versickert werden. Die Anlage von nicht abgedichteten Wasserfängen, Senken und Teichen ist nicht zulässig.
7. Bei Reduzierung des vorhandenen Versiegelungsanteils wird aufgrund einer erhöhten Infiltrationsrate ggf. eine erneute Grundwasserüberwachung notwendig. Dies ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
8. Die notwendigen Erd- und Entsorgungsarbeiten sowie Untersuchungen sind aufgrund der vorhandenen Belastungen gutachterlich in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis zu überwachen und zu dokumentieren.

III. Hinweise

1. Überschwemmungsbereich

Im Zusammenhang mit der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurde das Überschwemmungsgebiet des Rheins im Auftrag der Bezirksregierung Köln überarbeitet und die neu ermittelten Abgrenzungen am 27.11.2012 vorläufig gesichert. Die Baugebiete WA₂, WA₃ und WA₄ liegen innerhalb dieser vorläufig gesicherten Abgrenzungen.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 05.04.2013 bestätigt, dass der durch einen Wall geschützte Bereich der ehemaligen Kläranlage Hersel entgegen der bisherigen Ausweisung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes nicht in die gesetzliche Festsetzung des Überschwemmungsgebietes aufgenommen wird. Für den Teil der geplanten Bebauung, der innerhalb des geschützten Wallbereiches liegen wird, wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden. Dieser Bereich entspricht dem im Bebauungsplan Nr. 206 festgesetzten Baugebiet WA₄. Die unten aufgeführten Hinweise gelten somit nur noch für die Baugebiete WA₂ und WA₃.

Eine Genehmigung baulicher Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur möglich, wenn in jedem Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Gemäß § 113 Abs. 5 Landeswassergesetz (LWG) sind Anlagen zur Wasserversorgung und Anlagen zur Abwasserbeseitigung innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher zu errichten und zu betreiben.

Ab einem Rheinpegel von maximal 51,65 m üNN sind im WA₂ und WA₃ Garagengeschosse zu fluten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Feststellung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD stattfinden. Vorab werden dem KBD Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses dem KBD schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die

weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.

3. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflegen 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.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger im WA₁, WA₃ und WA₄ abgeschlossen. Des Weiteren werden ausgewählte Nebenbestimmungen aus dem Bebauungsplan durch Eintragungen im Grundbuch gesichert.

Diese Textlichen Festsetzungen wurden vom Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am beschlossen.

Bornheim, den

Bürgermeister