

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

He 13 in der Ortschaft Hersel

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I 2414)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132)
- jeweils in der derzeit geltenden Fassung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnanlage"

Innerhalb der Altenwohnanlage sind nur Altenwohnungen, Wohnungen für das Betreute Wohnen sowie im Zusammenhang mit dieser Wohnform stehende Nutzungen zulässig.

1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrt und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,7 überschritten werden.

1.3. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnanlage" ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Erker bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand bzw. 30 vom Hundert der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

1.4. Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnanlage" festgesetzten maximalen Gebäude- oder Firsthöhen können durch Anlagen und technische Aufbauten zur Nutzung regenerativer Energien sowie für Aufzugtechnik um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Die festgesetzten maximalen Höhen der begehbaren Flachdächer (Terrassen) können durch Absturzsicherungen (Geländer, Attika) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnanlage" sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten zulässig.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 3.1 Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.
- 3.2 Zwischen dem Erweiterungsbau und der Bierbaumstraße ist eine einreihige Schnitthecke aus Hainbuchen zu pflanzen
- 3.3 Auf der Freifläche zwischen der vorhandenen Stellplatzanlage im Westen des Gelungsbereichs und dem geplanten Erweiterungsbau sind neben der geplanten Zufahrt vier Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘) als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als Rechteck anzuordnen. Die Verankerung der Bäume hat über Unterflurverankerungen zu erfolgen. Vor Kopf der nördlichen Stellplatzreihe ist eine einreihige Schnitthecke aus Hainbuchen zu pflanzen.
- 3.4 Nördlich des Erweiterungsbaus sind zwischen dem Gebäude und der Stellplatzanlage mindestens zwei Hasel (*Corylus avellana*) als Solitärsträucher in der Mindestqualität 3 x v., m. B. 125-150 cm zu pflanzen.
- 3.5 Die vorhandenen beiden Feldahornbäume, die im Bereich des geplanten Verbindungsbaues stehen, sind auf dem Grundstück zu verpflanzen.

4. Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Zwischen den vier Längsparkplätzen an der Bierbaumstraße und dem angrenzenden Friedhof ist die vorhandene Hecke zu erhalten. Im Falle des Verlusts oder Abgangs der Hecke ist diese durch eine einreihige Schnitthecke aus Hainbuchen zu ersetzen.

Hinweise:

1. Archäologische Funde

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 Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde (02222/945-0) 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, Dokumentation und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

2. Kampfmittel

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

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.

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.

8. 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.

9. Durchführungsvertrag

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

10. Fachgutachten

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes He13 war die Anfertigung von Fachgutachten nicht erforderlich.