

---

# 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 störenden Handwerksbetriebe 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 m<sup>2</sup> überschritten werden.

##### 2.3 Je Grundstück ist maximal ein Nebengebäude (Schuppen, Gartenhaus) zulässig. Seine Baumasse darf 30m<sup>3</sup> 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 3,00m 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 mind. 0,3 m und max. 0,50 m über der Höhe der privaten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der jeweiligen Grundstücksgrenze, 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/ST) zulässig.

**6. Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist durch Eintrag in die Planzeichnung mit 1 bzw. 2 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 Bürräume 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 Außenluftströmung von mind. 20 m<sup>3</sup>/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 gemäß Pflanzliste 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.

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

- 8.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger einheimischer standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 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 gemäß Pflanzliste 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 Pflanzliste 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 5 m<sup>2</sup>. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m<sup>3</sup> in Form von Slelettbaumerde ausgebildet werden.
- 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 40° zulässig.

### **2. Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

---

### **3. Dachaufbauten**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Zwerchhäuser dürfen insgesamt 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

### **4. Vorgärten**

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 35 % (bei 3-4 m Tiefe) der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

### **5. Einfriedungen**

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. In den Vorgartenbereichen (= Bereich zwischen der straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie) sind darüber hinaus offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

## **III Hinweise**

### **1. 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.

### **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. 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.

---

#### **4. Denkmalschutz**

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, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

#### **5. 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.

#### **6. Städtebaulicher Vertrag**

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

#### **7. Fachgutachten**

- KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan HE05 "Gartenstraße" der Stadt Bornheim, Bericht Nr. 09 02 020/01 (20.07.2009)
- GEOTECHNISCHES BÜRO DR: LEISCHNER GmbH, Bonn: Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser für die Bauleitplanung der Stadt Bornheim "Gartenstraße" (16.09.2010)

#### **DIN-Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, im Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth- Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

---

# Pflanzliste

## Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Kompensationsmaßnahmen

### 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)