

# Stadt Bornheim

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wb 16 in der Ortschaft Walberberg**

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiete (Mi) (gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 sowie Abs. 3 (Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

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

Höhe baulicher Anlagen

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m.

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,2 m über dem geplanten Gelände liegen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Mischgebiet (MI) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen ist zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zugelassen.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer an maximal 2 Seiten um bis zu 1,50 m überschritten werden, durch eine Außentreppe an maximal 1 Seite um bis zu 2 m.

#### **3. Nebenanlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf jedoch je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt errichtet werden.

#### **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$  gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (von – bis dB(A))	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Büroräume, u.ä. (in dB)
III	61 – 65	35	30

Der maßgebliche Lärmpegelbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Lärmpegelbereich III sind für alle Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

Für den Fall des gutachterlichen Nachweises einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden.

## 5. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

### (§ 9 (1a) i.V. mit § 1a (3) BauGB)

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet sind bezogen auf ein Defizit von ~~6.447~~ 6.529 Biotopwertpunkte (BWP) folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### Feldgehölz

Auf einer Fläche von ~~1.159 m<sup>2</sup>~~ 839 m<sup>2</sup> (Gemarkung Walberberg, Flur 32, Flurstücke 71) ist ein Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standorttypische Gehölze zu verwenden. Der aktuelle Biotoptyp ist eine teilversiegelte Betriebsfläche mit dem Biotopwert 1 (Lagerplatz).

Mit Durchführung der geplanten Maßnahme erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche um 4 Biotopwertpunkte pro m<sup>2</sup>. Die entspricht einem Kompensationswert von ~~4.636~~ 3.356 Biotopwertpunkten.

#### Bachrenaturierung

~~Auf einer Fläche von 453 m<sup>2</sup> (Teilbereich aus Flurstück 94, Flur 15 in der Gemarkung Merten) wird die Renaturierung eines Teilbereiches des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem durchgeführt.~~

~~Mit Durchführung der geplanten Maßnahme erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche um 4 Biotopwertpunkte pro m<sup>2</sup>. Die entspricht einem Kompensationswert von rund 1.812 Biotopwertpunkten.~~

#### Extensiv genutzte Wiese / Weide

~~Auf einer als Acker genutzten, 1.113 m<sup>2</sup> großen Fläche westlich von Walberberg (Gemarkung Walberberg, Flur 5, Flurstück 55) soll eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese oder Weide entstehen.~~

~~Der aktuelle Biotoptyp ist eine ackerbaulich genutzte Fläche mit dem Biotopwert 2 (Acker, intensiv, 3.1). Mit Durchführung der geplanten Maßnahme erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche um 4 Biotopwertpunkte pro m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Kompensationswert von rund 4.452 Biotopwertpunkten.~~

~~Mit der Extensivierung dieser Kompensationsmaßnahme wird eine Stärkung der Bodenfunktionen durch das Ausbleiben jeglicher Düngung erreicht. Mit der Zeit stellt sich eine Besiedlung natürlicher Bodenorganismen ein. Belastungen des Grundwassers werden gemindert.~~

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. **Dachform und Dachneigung**

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Dachform und –neigung zu übernehmen.

### 2. **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung geneigter Dächer 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 **Einfriedungen**

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. In den straßenzugewandten Bereichen (= Bereich zwischen der 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 1,80 m zulässig.

### 5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

- 5.1 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. Dabei ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.
- 5.2 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche sind zusätzlich jeweils mindestens zwei Solitärsträucher in der Mindestqualität 3 x v., m. B., 125-150 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.
- 5.3 An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine 1m breite Hecke zu pflanzen.

## C 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.

## 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. **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.

## 4. **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 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.~~

*Falls eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers der Dachflächen und der befestigten Flächen nachweislich technisch möglich ist (Vorlage eines Baugrundgutachtens und Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises), ist die Realisierung der dezentralen Versickerung im Zuge des weiteren Verfahrens zu prüfen.*

*Gemäß Merkblatt des Rhein-Sieg-Kreises zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung kann auf eine Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis verzichtet werden, wenn die befestigte Fläche kleiner als 400 m<sup>2</sup> ist.*

## 5. **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.

## 6. **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.

## 7. Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet.

## 8. Einsatz erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Bauanträge ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen.

## D Pflanzliste

<b><u>I a. Bäume 1. Ordnung</u></b>	
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)

<b><u>I b. Bäume 2. Ordnung</u></b>	
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 carpiniifolia = minor (Feldulme)

<b><u>II. Sträucher</u></b>	
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)	Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuß)	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 Landschaftverband Rheinland und der Stadt Bornheim)

<b><u>Rank- und Kletterpflanzen</u></b>	
Hedera helix (gemeiner Efeu)	Lonicera periclymenum (Geißblatt)
Clematis vitalba (gemeine Waldrebe)	Vitis vinifera (echter Wein)

---

## Allgemeine Erläuterung zu Darstellungen im Text

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Wb 16 gingen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein, welche eine Überarbeitung des Umweltberichtes erforderten. Hierdurch kommt es zu redaktionellen Änderungen in den Textlichen Festsetzungen, die folgendermaßen gekennzeichnet sind:

~~TextTextText~~ durchgestrichene Textpassagen waren in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wb 16 zur Offenlage enthalten, werden jedoch aufgrund der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und des überarbeiteten Umweltberichtes gestrichen und durch andere Festsetzungen ersetzt und verlieren somit ihre Gültigkeit.

*TextTextText* grau hinterlegte und kursiv geschriebene Textpassagen waren in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wb 16 zur Offenlage nicht enthalten und werden nun ergänzt.