

# STADT BORNHEIM

## Bebauungsplan Br 28

### Textliche Festsetzungen

#### A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Firsthöhe darf höchstens 8,00 m betragen, gemessen über dem Erdgeschossfußboden (Rohbau),

Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen, gemessen über dem Erdgeschossfußboden (Rohbau).

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. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,5 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.

Im Plangebiet dürfen die festgesetzten maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um maximal 1,10 m überschritten werden.

Die Mindestbreite der Grundstücke muss bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhäusern 12 m betragen.

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

##### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR), in dem ausschließlich Einzel oder Doppelhäuser zulässig sind, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.

#### 4. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Außerdem sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten) Stellplätze zulässig.

#### 5. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten) sind Nebenanlagen, außer Abfallbehältern und deren Standplätze, unzulässig.

Im rückwärtigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind je eine Nebenanlage nur zulässig, wenn sie 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

#### 6. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

##### 6.1 Dachform und Dachneigung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und –neigung zu übernehmen. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen. Bei Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern sind zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien nur Dachneigungen von mindestens 30° und maximal 40° zulässig.

##### 6.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Farbspektren von Hellgrau bis Dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

##### 6.3 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.

##### 6.4 Vorgärten

Vorgartenflächen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze. Diese sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

## 6.5 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.

## 7. 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)

- 7.1 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 sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je neu zu bildendem, mit einem Einzelhaus bebauten Baugrundstück mindestens zwei einheimische Laubbäume - als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm – zu pflanzen (s. C Pflanzliste). Bei einer Bebauung des Flurstückes Nr. 66 mit einem Doppelhaus ist ein Baum je Baugrundstück zu pflanzen. Eine Mindestanzahl von insgesamt 8 Bäumen für das Plangebiet darf nicht unterschritten werden.
- 7.2 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. (s. C Pflanzliste)
- 7.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche eine 74m lange, mind. 1m breite Schnitthecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen (siehe C Pflanzliste).
- 7.4 Als Einfriedigungen sind nur standortgerechte, einheimische Hecken zulässig (siehe Pflanzliste B).
- 7.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen (siehe C Pflanzliste).

## 8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Bei der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist gemäß vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ein Defizit von 4.817 Punkten berechnet worden. Diese sollen für den Bau der Straße und die Schaffung von bis zu 5 Baugrundstücken im westlichen Bereich des Flurstückes 67 ausgeglichen werden. Hier ist auf dem vorhandenen Intensivgrünland eine Obstwiese in der Größe von 1.606 m<sup>2</sup> anzulegen.

Bei der Anlage der Streuobstwiese sind hochstämmige alte Sorten (siehe Pflanzliste) zu verwenden (Stammhöhe: 1,80 m). Die Bäume und der Unterwuchs (Grünland) sind dauerhaft zu pflegen. Eine chemisch-synthetische Pflanzenbehandlung bzw. der Einsatz chemisch-synthetischer Düngemittel ist zu unterlassen. Sollte die Fläche weiterhin beweidet werden, ist ein geeigneter Verbiss-Schutz bei den Obstbäumen anzubringen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

## **B) Hinweise:**

### **Artenschutz**

Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt mit dem Ergebnis, dass die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich sind.

### **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.

### **Überschwemmungsschutz / Wasserrückhaltung**

Den jeweiligen Grundstückseigentümern wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln, um es als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

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

### **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.

### **Abfallwirtschaft**

Auf den Baugrundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist dem Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **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.

### **Archäologische Bodenfunde**

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.

### **Kampfmittelbeseitigung**

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.

### **Fachgutachten**

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker GmbH Kall, Stand März 2014
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, PE Becker GmbH Kall, Stand April 2014

### **C) Pflanzlisten:**

#### 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)

Stand: 17.04.2015