

Stadt Bornheim

Textteil zum Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf

Entwurf gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:

Verkaufsfläche bis insgesamt maximal 1.700 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inklusive Backshop bis maximal 110 m² VKF und Kiosk (Tabak/Zeitschriften/Lotto-Toto) bis maximal 40 m² VKF.

Zulässige Kernsortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11 / 47.2),
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel)
(WZ-Nr. 47.75 / 47.78.9)
Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet (SO) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen ist zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 (2) i.V. mit § 18 (1) BauNVO als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für das Sondergebiet (SO) ist die abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig; der notwendige Grenzabstand ist einzuhalten.

Gebäude im Bereich des Flurstücks 762 sind dort zwingend an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 763 bzw. an der festgesetzten Baulinie zu errichten.

4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil durch die nachfolgenden Maßnahmen (**M 1 bis M 3**) - nach den Maßgaben im Umweltbericht - ausgeglichen:

M 1 - Pflanzung von Bäumen

Innerhalb der im Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind 16 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: HSt., 3 x v., StU 18-20 cm.

Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 5 m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

Pflanzliste

Feldahorn	(Acer campestre "Elsrijk")
Hainbuche	(Carpinus betulus "Fastigiata")

Die durch das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

M 2 - Pflanzen von Sträuchern

Auf den Böschungflächen zur L 183 (Blumenstraße) und zum Donnerbachweg ist eine Strauchhecke aus standortgerechte Sträucher im Pflanzabstand von 1 m x 1 m der nachfolgenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: Str. 2 x v., ohne Ballen, 100-150 cm.

Pflanzliste

Bluthartriegel	(Cornus sanguinea)
Gem. Hasel	(Coylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

Die durch das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

M 3 - Dachbegrünung

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind mind. 500 m² des Daches mit einer Sedumbegrünung (60 g/m², mind. jedoch 100 St. Sprossen in mind. 4 Arten) extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zuzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen.

6. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (§ 9 (1a) i.V. mit § 1a (3) BauGB)

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ist hinsichtlich des bestehenden Defizits von 803 Biotopwertpunkten – in Absprache mit der Stadt Bornheim - auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 "An der Jakobsbank" folgende Maßnahme durchzuführen:

Umwandlung von Fichtenwald in Stieleichenlaubwald

Auf einer Fläche von 200 m² wird zur Kompensation der dort vorhandene Fichtenwald in einen standorttypischen Stieleichenlaubwald umgewandelt.

Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.

Kompensationswert: 800 Biotopwertpunkte

Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte

Flächengröße: ca. 200 m²

Zur Umsetzung dieser Maßnahme durch die Stadt Bornheim zahlt der Investor ein Kompensationsgeld in Höhe von 15,-€/m², also 3.000,-€. Die abschließende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

7.1 Geh- und Fahrrechte (GFR)

Zur Sicherung einer Geh- und Fahrverbindung zwischen dem Donnerbachweg und den Flurstücken 437, 438, 439, 440, 441, 453, 455, 456, 458, 762 und 763, Flur 12, ist überlagernd auf den privaten Grundstücksflächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der vg. Flurstücke festgesetzt.

Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

7.2 Leitungsrechte (LR)

Für den im Sondergebiet (= private Grundstücksflächen) verbleibenden öffentlichen Mischwasserkanal ist zugunsten des Entsorgungsträgers ein Leitungsrecht festgesetzt. Dabei ist beiderseitig ein Schutzstreifen von 2,5 m berücksichtigt.

Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1. Dachform und -neigung

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.

2. Dachmaterial und -farbe

Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung.

3. Grundstückseinfriedung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie sonstiger Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

4. Werbeanlagen (Außenwerbung)

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Im Sondergebiet (SO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal fünf Werbeanlagen in einer Größe von jeweils maximal 10 m² zulässig.

Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der ausgeübten Leistung und nur unmittelbar am Gebäude zulässig, jedoch nicht in Form von Auslegern.

Oberhalb der Gebäudeoberkante sowie auf der Dachfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

4.2 Freistehende Werbeanlagen

Im Sondergebiet ist innerhalb der mit **W** bezeichneten, umgrenzten Fläche die Errichtung einer Werbetafel mit Darstellung der im Sondergebiet angesiedelten Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Die Werbetafel darf die Höhe von 77,00 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe der Werbeanlage von rd. 3,5 m.

Die Werbetafel wird in der Breite auf 2,50 m beschränkt.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

5. Begrünung der Stellplätze

Im Bereich der Stellplatzanlage sind die Baumpflanzungen entsprechend des Gestaltungsplanes in der Anlage (Seite 7) zu verorten.

C. HINWEISE

1. 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 und 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, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bodenschutz / Bodenveränderungen

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.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

3. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Baugrundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

5. Lärmschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende Randbedingungen, die nicht gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- **Betriebszeit:** Die Betriebszeit liegt zwischen maximal 7.00 und maximal 22.00 Uhr (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit).
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Technische Anlagen:** Geräteanordnung sowie schallabsorbierende Auskleidung der Innenseiten der Außenwände am geplanten Aufstellungsort (Turm) der technischen Anlagen sind gem. Kapitel 3.3. der Schalltechnischen Untersuchung (KRAMER Schalltechnik vom 3. Mai 2015) auszuführen.

6. Bauliche Anlagen an Landesstraßen

Aufgrund des § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) bestehen entlang der Landesstraßen Einschränkungen hinsichtlich baulicher Anlagen.

6.1 Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 25 Abs. 1 StrWG NW der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art

- a) längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- b) über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bereits bestehendem Anschluss erheblich geändert oder genutzt werden sollen.

6.2 Gemäß § 33 der Straßenverkehrs-Ordnung ist die Straßenbaubehörde an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 183 beeinträchtigen können. Vom Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzonen hinaus, Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße 183 beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbaubehörde zugestimmt hat.

7. Anlagen der Außenwerbung an Landesstraßen

Auf Grund des § 28 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

8. Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der individuelle Objektschutz der Baulichkeiten vom Vorhabenträger selbst zu gewährleisten und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW- "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung").

Die Feuerwehrzu- und -umfahrten, Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen und weiteren Auflagen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

9. Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf Grund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung – gemäß § 51a (3) Landeswassergesetz (LWG) – in den Mischwasserkanal im Donnerbachweg einzuleiten. Dies steht in Übereinstimmung mit der Generalentwässerungsplanung (GEP) der Stadt Bornheim.

Der zulässige Versiegelungsgrad gem. Mittelwert GEP für dieses Gebiet beträgt 76 %. Auf Grund des geplanten höheren Versiegelungsgrades (rd. 90 %) ist somit eine kleine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich.

10. Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u. a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz – EEWärmeG) verwiesen.

11. DIN-Normen und WZ-Nummern

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.

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen Klassifikationen der Wirtschaftszweige (WZ-Nummern) können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, im Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung während der Öffnungszeiten sowie im Internet eingesehen werden.

12. 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.

13. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Wd 54 treten Teile des Bebauungsplans Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf", betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wd 54, außer Kraft.

14. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, 4. Mai 2015
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE, IVV Aachen, Stand 25. März 2015
- Auswirkungsanalyse für die Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE-Handelsberatung, Köln, Stand März 2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (Erweiterung REWE-Markt), KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand 3. Mai 2015

Positionierung der Bäume im Bereich der Stellplatzanlage (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauONW)

