

Stadt Bornheim Bebauungsplan De 04

in der Ortschaft Dersdorf

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mit mind. 0,3 m und max. 0,50 m über der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der jeweiligen Grundstücksgrenze, festgesetzt.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt beschränkt:

Bei der zulässigen 2-geschossigen Bauweise sind eine Traufhöhe von max. 6,5 m und eine Firsthöhe von maximal 11,0 m über Bezugspunkt zulässig.

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First.

Die Traufhöhe (TH) ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut definiert.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

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.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Baugrundstücke mit einer zulässigen Einzelhausbebauung wird eine Mindestgröße von 400 qm festgesetzt.

Im Einzelfall sind Abweichungen von max. 10% zulässig.

4. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen

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. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen von Mülltonnen und Fahrrädern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

4.2 Garagen, offene und überdachte Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

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

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA), in dem ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Haus begrenzt.

6. Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die jeweilige Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Fußweg) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

7. Grünordnerische Festsetzungen und 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 Grünordnerische Festsetzungen

Die unversiegelten Gartenflächen von ca. 4.826 m² sind überwiegend mit standortheimischen Gehölzen in Anlehnung an den Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim, 1. Änderung, anzulegen.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Das Baufeld inkl. benötigter Arbeitsräume ist außerhalb der Brutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar freizumachen.

7.3. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich / Externe Kompensation (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB).

Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ist hinsichtlich des verbleibenden Defizits von 25.572,5 Ökowertpunkten - in Abstimmung mit der Stadt Bornheim – über das das Kompensationsflächenkataster der Stadt Bornheim abzulösen.

Die Ausgleichsmaßnahmen bestehen in der Umwandlung nicht standortgerechter Fichtenforste in standortgerechte Laubbestände. Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bornheim. Die Maßnahmen erbringen eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit auf der Gesamtausgleichsfläche von 13.026 m² um zwei Ökowertpunkte. Daraus resultiert ein Ökowertpunktezuwachs von 26.052.

Im Einzelnen handelt sich um die Flächen:

- a. Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Flurstück 2, 10.400 m², Fichtenforst, Wertigkeit 4, Zielbiotop: standortheimischer Laubwald, Wertigkeit 6, Erhöhung der ökologischen Wertigkeit 20.800.
- b. Gemarkung Roisdorf, Flur 20, Flurstück 105, 1.726 m², Fichtenforst, Wertigkeit 4, Zielbiotop: standortheimischer Laubwald, Wertigkeit 6, Erhöhung der ökologischen Wertigkeit 3.542.
- c. Gemarkung Rosidorf, Flur 21, Flurstück 13, Gesamtflächengröße 2.669 m², davon eine Teilfläche vom 900 m², Fichtenforst, Wertigkeit 4, Zielbiotop: standortheimischer Laubwald, Wertigkeit 6, Erhöhung der ökologischen Wertigkeit 1.800.

B. Gestalterische 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 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.

Dachform	Dachneigung
Satteldach/ Walmdach	30° - 40°
Zeltdach / Flachdach	bis zu 5°
Pulldach, einseitig geneigt	bis 10°
Pulldach, versetzt, beidseitig geneigt	bis 25°

Bei Errichtung von Staffelgeschossen sind nur die Dachformen Zeltdach, Flachdach oder einseitig geneigtes Pulldach zulässig.

2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Farbspektren von Hellgrau bis schwarz, dunkelrot oder braun in nicht reflektierenden Materialien und Lackierungen zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien oder Dachbegrünungen zugelassen werden.

3. Dachaufbauten, Zwerchhäuser

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand 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 gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten, Fahrrad- und >Mülltonnenstellplätze. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen und dürfen insgesamt 65 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

(Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks).

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.

Bei seitlich entlang der Hausgärten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zaun bis zu einer Höhe von 1,80 m auf einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen

B 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, Dokumentationen 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. 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 400 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5. 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.

6. Kriminalprävention

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per E-mail unter KKKPO.Bonn@polizei.nrw.de möglich. Zudem werden ergänzende und über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende sowie durch die Bauleitplanung teilweise nicht erfassbare Maßnahmen zur städtebaulichen Kriminalprävention in Form einer Checkliste empfohlen. Die Checkliste mit Hinweisen zur gefahrenvorbeugenden Gestaltung u. a. von Freibereichen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Parkhäusern ist über die Polizeidienststellen erhältlich.

7. Überflutungsschutz

Auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz ist zu achten. Bei Überstau aus der öffentlichen Kanalisation sind besonders Tiefgaragen, Kellerschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren und Räume gefährdet, die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauenebene) liegen gefährdet.

8. DIN-Normen

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