

Stadt Bornheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Bo 18

in der Ortschaft Bornheim

A. Planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB und der BauNVO (in der jeweils aktuell geltenden Fassung)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet MI (gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Gebäudehöhen als Höchstmaß in Meter über NHN (Normal-Höhen-Null) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe GH1 entspricht der Höhe des Attikaabschlusses oberhalb des 3. Vollgeschosses in Meter über NHN.

Die maximale Gebäudehöhe GH2 entspricht der Höhe des obersten Dachabschlusses eines Geschosses, das maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat (Staffelgeschoss) in Meter über mNHN.

3. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sind im festgesetzten Mischgebiet nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Zufahrt zulässig.

4. Festsetzungen zum Lärmschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719

entsprechend den Lärmpegelbereichen III, IV und V gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" eingehalten werden.

Hinweis:

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) gemäß der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich (hier III, IV und V) erfüllen.

Als vorsorglicher Immissionsschutz hinsichtlich der westlich angrenzenden Wohnbebauung ist entlang der Zufahrt zu den Stellplätzen im rückwärtigen Bereich und entlang der südlichen und westlichen Grenze der Stellplätze (vgl. zeichnerische Festsetzung) eine Schutzwand mit einer Höhe von mind. 1,80 m zu errichten.

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

4.1 Dachform

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

4.2 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, insbesondere Metallverkleidungen, sind als Verkleidung der Fassaden unzulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen für den Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 - 25a BauGB)

5.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung erforderlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind, unter Berücksichtigung der zeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen, insgesamt mindestens 5 Bäume zu pflanzen.

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 0,6 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Pflanzliste für die neu entstehenden Grünflächen

Pflanzqualität Sträucher: Heister 2 x verpflanzt, 80 - 120 cm

Pflanzqualität Bäume, Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm.

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hundsrose, Heckenrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

5.2 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Bauzeitregelung der Rodung

Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsgebietes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Sie dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden.

Bauzeitregelung der Abrissarbeiten

Um sicherzugehen, dass keine Fledermäuse von dem Vorhaben betroffen sind, ist der Abbruch der Gebäude nur in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Oktober zulässig. Sollte aus zwingenden Gründen der Abbruch in dem verbleibenden Zeitraum erfolgen, ist eine baubiologische Begleitung durch einen ausgewiesenen Fledermausexperten zu gewährleisten.

Für den Quartiersverlust sind an den neuen Gebäuden insgesamt drei Fledermauskästen, z.B. der Marke Schwegler "Fledermaus-Ganzjahres- Fassadenquartier 1 WQ (D.B.P.) entsprechend dem Herstellerhinweisen anzubringen.

C. Nachrichtliche Übernahme

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.

D. 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. Denkmalschutz

Gegenüber des Plangebietes befindet sich das ehemalige Bürgermeisterhaus in der Königsstraße 31, ein eingetragenes Baudenkmal (D-028). Die Untere Denkmalbehörde ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen des Umgebungsschutzes nach § 9 DSchG NRW zu beteiligen.

3. 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.

4. 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.

5. 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 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung des Seniorenwohnheimes Beethovenstift im Rahmen des Bebauungsplans Bo 18 der Stadt Bornheim, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin (Projekt Nr.: 16 02 003/1 vom 19.05.2016)
- Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung des Seniorenwohnheimes Beethovenstift im Rahmen des Bebauungsplans Bo 18 der Stadt Bornheim – öffentliche Verkehrsgeräusche-, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin (Projekt Nr.: 16 02 003/3 vom 08.07.2016)
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Bebauungsplan Bo 18 in der Ortschaft Bornheim durch das Büro Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn vom 05.12.2015

11. 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.