A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA1.1, WA2, WA3, gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes),

Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen),

Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und

Nr. 5 (Tankstellen)

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2 Mischgebiete (MI1 und MI2, gemäß 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 die nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,

Nr. 7 Tankstellen und

Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im MI 2 die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig. Eine Wohnnutzung ist im MI 2 grundsätzlich ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind auch Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Zudem sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO in den als MI 1 und MI 2 festgesetzten Gebieten ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment aus nicht-nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß der als Anlage F beigefügten „Bornheimer Liste“) zulässig. Das Hauptsortiment muss mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen.

Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² ist ausgeschlossen.

1.3 Zulässigkeit von untergeordneten Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans (sog. Annex- Handel)

Im MI 1 und MI 2 können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente (gemäß der als Anlage F beigefügten „Bornheimer Liste“) eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb stehen. Sie müssen dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil zu erkennen sein. Zudem muss die Verkaufsfläche der eigentlichen Betriebsfläche des Gewerbes bzw. des Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein. Die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche beträgt 50 m².

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

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

Für die in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zulässigen Gebäudetypen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO folgende maximale Höhen festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	Eins	zwei	Drei
Gebäude mit Satteldach/ Pulldach/ Walmdach/ Zeltdach/ (Tonnendach)	TH 4,00 m FH 8,50 m	TH 6,50 m FH 11,00 m	TH 9,50 m FH 13,50 m
Gebäude mit Flachdach	OK 4,50 m	OK 7,50 m	OK 11,00 m
Gebäude mit Flachdach + Nicht-Vollgeschossen Das oberste Geschoss muss an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes mind. 1,5 m von den	OK 4,00 m für Vollgeschosse OK 7,00	OK 6,50 m für Vollgeschosse OK 9,50	-----

Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben			
Gebäude mit Pultdach + Nicht-Vollgeschossen Das oberste Geschoss muss an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes mind. 1,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben	TH 4,00 m für Vollgeschosse FH 8,50	TH 6,50 m für Vollgeschosse FH 11,50	-----

2.3 Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die maximalen Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß in NHN festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m
- extensive Gründächer bis max. 0,50 m
- äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien bis max. 1,10 m
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken
- Aufzugsmaschinenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,0 m

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

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

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

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen sind die jeweils in den einzelnen Baufeldern festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen als Mindestmaß (EGOKFF) in NHN.

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

3.1 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 für Mülltonnen und Fahrräder bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.

Innerhalb der Wohnbauflächen auf den privaten Grundstücksgrenzen sind zum Ausgleich des Höhenunterschiedes Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wenn diese um mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückspringen.

3.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind offene und überdachte Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen in begründeten Einzelfällen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für die Errichtung der o.g. Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern eine ausreichende Besonnung und Belüftung weiterhin gegeben sind, Ruhebereiche benachbarter Grundstücke (z.B. rückwärtiger Gartenbereich) nicht negativ beeinträchtigt werden sowie begründete nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Die o.g. Anlagen sind auch in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Für den Fall, dass im MI2 Beherbergungsbetriebe errichtet werden, sind die hierfür notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im MI2 nachzuweisen.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m, der auch als Stellplatzfläche genutzt werden darf - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Ausnahmsweise ist im Vorgartenbereich ein zusätzlicher Stellplatz zulässig, wenn aufgrund einer zweiten Wohneinheit in einem Einzel-, Doppel- oder Reihenhauses ein dritter Stellplatz nachgewiesen werden muss.

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

5.1 Berücksichtigung der Pflanzenlisten

Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach der „Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Pflanzlisten in Bebauungsplänen und für Kompensationsmaßnahmen“ und „Empfehlenswerte Obstsorten für Obstwiesen im Rhein-Sieg-Kreis“ der Stadt Bornheim. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

Die Anpflanzung erfolgt spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten.

5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

In den im Verkehrsraum angelegten Grünflächen (Pflanzbeete) sind mindestens 8 Pflanzbeete anzulegen und mit jeweils einem Baum gemäß Pflanzenliste der Stadt Bornheim zu bepflanzen. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 6 m² große, unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Die Sicherung hat z.B. durch Poller, Rundhölzer oder Natursteinfindlinge zu erfolgen. Das Wurzelvolumen ist mit 12 m³ in Form von Skelettbaumerde auszubilden. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

Die Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Bäume.

5.3 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche

In der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 10 Bäume und 20 Sträucher gemäß der Pflanzenliste der Stadt Bornheim anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Herstellung eines artenreichen Bestands sind mindestens 8 in der Pflanzenliste angegebene Gehölzarten zu verwenden.

Befestigungen innerhalb der Flächen sind so vorzunehmen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist.

5.4 Anlage und Erhalt der Hausgärten

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Ein Baum und mind. zwei Solitärsträucher pro angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind zu pflanzen.

Für Gärten bis zu 150 m² nicht überbaubare Grundstückfläche sind auch Halbstämme zulässig. Für Grundstücke von Reihenmittelhäusern entfällt die Verpflichtung einen Baum zu pflanzen. Stattdessen sind ersatzweise zwei zusätzliche Solitärsträucher zu pflanzen.

Als nicht überbaubare Grundstückfläche gilt der Flächenanteil, der nach Abzug der überbaubaren Fläche nach der Grundflächenzahl GRZ plus 50 % für Nebenanlagen übrig bleibt. (überbaubare Fläche = Grundstückfläche x Grundflächenzahl (GRZ) + 50 % Nebenanlagen)

5.5 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

6. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6.1 Aktive Schallschutzmaßnahme

Im festgesetzten Bereich ist eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3 m zu errichten. Das weitere regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger.

Die Wohnnutzung darf im WA1, WA2, WA3 und MI1 erst ausgeübt werden, wenn die o.g. Lärmschutzanlage vollständig errichtet ist.

6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches) und Büroräumen muss das erforderliche resultierende Schalldämm- Maß $R'_{w,ges}$ mindestens 30 dB betragen.

Innerhalb der mit den Lärmpegelbereichen (LBP) III und IV gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen.

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ L _a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Quelle: DIN 4109 (01/2018)

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit fensterunabhängigem Lüftungssystem auszustatten.

Sofern die Bebauung im MI2 noch nicht so realisiert ist, als dass sie die Gebäude im WA1.1 abschirmt, sind im Bereich der nach Süden ausgerichteten Fassaden und Dächer keine Fenster bzw. keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

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

Die verbleibende externe Kompensation des Eingriffs des Bebauungsplanes Ro 22 in Höhe von 42.633 Biotopwertpunkten wird auf einer von der Stadt Bornheim bereitgestellten Fläche (Gemarkung Bornheim- Brenig, Flur 47, Nr. 261) realisiert. Die Stadt Bornheim plant auf einer 2,5 ha großen Fläche die Umwandlung eines allochthonen Fichtenforsts in einen autochthonen Laubwald. Das weitere regelt ein städtebaulicher Vertrag.

B) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5° oder Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 40° oder Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 30° zulässig. Mischformen beim Hauptbaukörper sind nicht zulässig.

Die baulich zusammenhängenden Hauptbaukörper (z.B. Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der Breite der traufseitigen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,5 m und von dem Dachfirst mindestens 1,5 m Abstand halten. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind nicht zulässig.

3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbspektren hellgrau bis dunkelgrau, anthrazit oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

4. Fassadengestaltung

Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz und unglasierter Klinker bzw. Ziegel. Andere Materialien sind bis zu 20 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig. Die baulich zusammenhängenden Hauptbaukörper (z.B. Doppelhaushälften) sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu realisieren.

5. Vorgärten

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen und dürfen insgesamt max. 65% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

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

Die Standplätze für Abfallbehälter sind in eine Nebenanlage (Müllbox, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckenpflanzung o.ä.).

6. 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 0,6 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,2 m Höhe zulässig. Verkleidungen von Zaunanlagen sind nicht zulässig.

Bei seitlich entlang der Hausgärten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zaun bis zu einer Höhe von 1,8 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.

C) Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzgebietsverordnung

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld bzgl. der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote in der Wasserschutzzone IIIb ist zu beachten.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist -nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis- nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Für die Errichtung der Straßen und Wege sowie für die Errichtung der Parkplatzanlagen ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung nach § 3 Abs. 1 Ziffer 9 und 10 der Wasserschutzgebietsverordnung an den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz zu stellen.

Für die Befestigung der Straßen und Wege sowie für die Parkplatzanlage ist versickerungsfähiges Pflaster (Ökopflaster) nicht zulässig.

D) Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. 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

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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, Amt für Umweltschutz- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz 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 Umwelt und Naturschutz 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 qm angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5. Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) dürfen Rodungs- oder Schnitarbeiten von und an Bäumen und Sträuchern zwischen dem 1.3. und 30.9. nicht durchgeführt werden.

Während der Bauphase ist ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Das Weitere regelt der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger.

6. Baumschutz

Bei Arbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

7. 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.

8. Verkehrsemissionen entlang der Herseler Straße

Es wird auf Verkehrsemissionen (Staub, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) entlang der Herseler Straße (L118) hingewiesen.

9. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Ro 22 in Roisdorf, Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim im Februar 2019
- Geohydrologische Beurteilung zur Versickerung des Untergrundes, Erschließungsgebiet B-Plan Ro 22, Bornheim- Roisdorf, GBU GmbH, Alfter im Juli 2018
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Aufstellung des Bebauungsplans Ro 22 in Bornheim – Roisdorf, Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim im Juni 2019
- Verkehrsgutachten zum B-Plan Ro 22 „Herseler Straße“, Bornheim- Roisdorf, AB Stadtverkehr, Bonn im Mai 2019
- Schalltechnisches Fachguten zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Ro 22 in Bornheim, Accon Köln GmbH, Köln im Mai 2019
- Stellungnahme zu möglichen Gewerbegeräuschen der Firma Landgard Blumen & Pflanzen GmbH, Accon Köln GmbH, Köln im Mai 2019
- Kohlenbach + Sander: Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis für das geplante Baugebiet Ro 22 in Bornheim- Roisdorf, Bonn im März 2019

E) Pflanzenliste

Es gilt die genaue Artbezeichnung, die sich aus dem wissenschaftlichen Namen ergibt:

Pflanzqualitäten Bäume:

Bäume (1. oder 2. Ordnung) Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

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)

I c. Obstbäume

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm, wurzelnackt oder Containerware

Alle im Rheinland heimischen alten hochstämmigen (1,80 m Kronenansatz) Obstsorten (Listen bei der unteren Landschaftsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis), dem Landschaftsverband Rheinland und der Stadt Bornheim)

II. Sträucher

Mindestpflanzqualität:

Solitärsträucher: freiwachsend Mindesthöhe 2 m

Sträucher für Schnitthecke: 3 - 5 Pflanzen / lfd. m, Mindesthöhe der Hecke 1,5 m

Sträucher für freiwachsende Hecke: Mindesthöhe 1,5 m, Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen je 1,5 m

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)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote 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)
Taxus baccata (Eibe)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix (gemeiner Efeu)

Lonicera periclymenum (Geißblatt)

Clematis vitalba (gemeine Waldrebe)

Vitis vinifera (echter Wein)

F) Bornheimer Liste

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortiment			
47.11 / 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Arzneimittel		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/ Reinigungsmittel)		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Baumaterial, Sanitärbedarf
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechlerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel		
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten-/ Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		

Fortsetzung folgt

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sport- und Campingartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Boote, Bootszubehör, Zelte
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	aus 47.78.9	Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
		47.30	Motorenkraftstoffe
		45.32.0	Kraftwagenteilen und -zubehör
	Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW		

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)