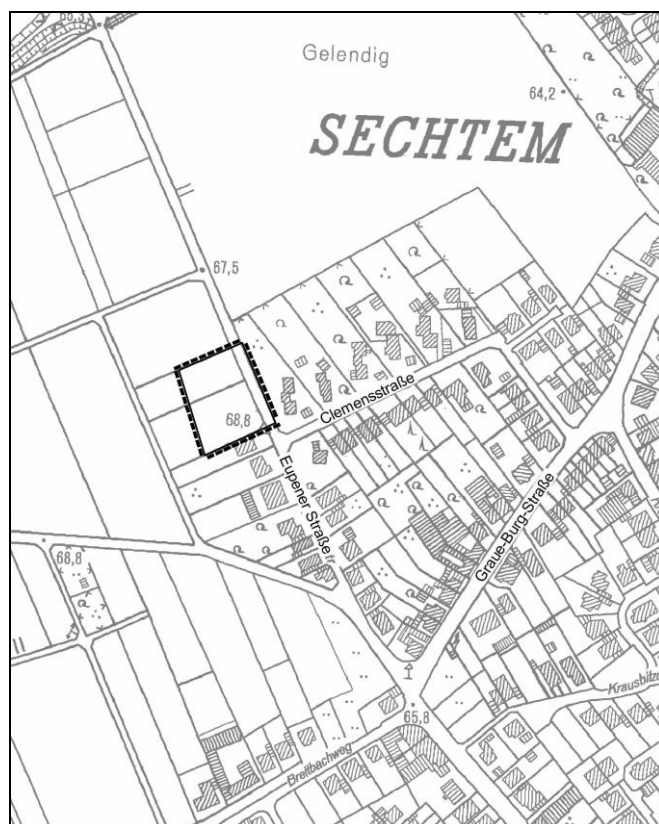

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Se 25

in der Ortschaft Sechtem

Textliche Festsetzungen zur Offenlage
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Stand 23.08.2019



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen, Nr. 2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohnern des Gebiets dienen) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2 **Maß der baulichen Nutzung; Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen definiert.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale GRZ wird mit einer für die Ortsarrondierung angemessenen Baudichte mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Terrassen) bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Zahl der Vollgeschosse	eins
Gebäude mit Satteldach/ Pultdach (Tonnendach)	TH 4,00 m FH 8,50 m
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

In Reinen Wohngebiet (WR) sind die maximalen Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß in NHN festgesetzt.

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die EFH darf max. 0,50 m über der Höhe der Achse der erschlossenen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Mindestens jedoch 0,20 m über dem natürlichen Gelände an seinen Gebäudeecken.

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. 2,00 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 ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradyente (bei vorhandenen Straßen oder vor der Gebäudeplanung feststehender Ausführungsplanung zum Straßenausbau). Bei Eckgrundstücken gilt die Verkehrsfläche als Maßbezugspunkt, über die die Erschließung des Grundstücks (Vorderseite) erfolgt.

2.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Hauseingangsüberdachungen an maximal 2 Seiten um bis zu 1,50 m überschritten werden, durch eine Außentreppe an maximal 1 Seite um bis zu 2,00 m. Die rückwärtige Baugrenze darf durch Terrassen bis zu max. 3,00 m überschritten werden.

3. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze (gemäß § 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. 1,50 m.

3.2 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

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

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,00 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- oder Doppelhaus ein dritter Stellplatz nachgewiesen werden muss.

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

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebiets (WA), 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 bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

5. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

5.1 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	30° – 40°
Pulldach, einseitig geneigt	bis 10°
Pulldach, versetzt, beidseitig geneigt	bis 25°

Bei Errichtung von Nicht-Vollgeschossen ist nur die Dachform Flachdach oder einseitig geneigtes Pultdach zulässig.

5.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Farbspektren von Hellgrau bis Dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

5.3 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.

5.4 Vorgärten

Vorgartenflächen sind als bepflanzte Grünflächen 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).

5.5 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. Verkleidungen von Zaunanlagen sind nicht 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. 5,00 m zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m ausgenommen.

6. **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)

6.1 Niederschlagswasser von Gebäuden ist nach Möglichkeit zu nutzen und im Weiteren nach Möglichkeit zu verrieseln, zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

6.1 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

6.2 Spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes sind folgende Pflanzungen durchzuführen:

6.2.1 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Tiefe von mindestens 6,50 m mindestens dreizeilige Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von mindestens drei Meter aus standortgerechten einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste der Stadt Bornheim für die Bauleitplanung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der dem Außenbereich zugewandten seitlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Breite von 2,00 m eine einzeilige Schnithecke mit einer Endwuchshöhe von mindestens zwei Metern aus standortgerechten einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste für die Bauleitplanung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche (Grundflächenzahl + 50 % Nebenanlagen) sind mind. 1 baum sowie 2 Solitärsträucher (gem. Pflanzliste der Stadt Bornheim) zu pflanzen.

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

6.3 Artenauswahl:

gemäß „Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Pflanzlisten in Bebauungsplänen und für Kompensationsmaßnahmen“ und „Empfehlenswerte Obstsorten für Obstwiesen im Rhein-Sieg-Kreis“ (siehe Pflanzliste im Anhang)

6.4 Pflanzqualitäten Bäume:

Bäume (1. oder 2. Ordnung):

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume:

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

6.5 Pflanzqualitäten und Pflanzabstände Sträucher:

Solitärsträucher, freiwachsend: Mindesthöhe 2,00 m

Sträucher für freiwachsende Hecke: Mindestendhöhe 1,50 m, Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen je 1,50 m

Sträucher für Schnithecke: 3-5 Pflanzen/lfd. m, Mindestendhöhe 1,50 m

6.6 Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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 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.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Herstellung des zukünftigen Grundstücksniveaus, sind die Grundstücke so anzulegen, dass keine Entwässerung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Nachbargrundstücken erfolgt.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen wird empfohlen auf unbeschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink-, oder bleigedackte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, zu verzichten.

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 400 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6. Artenschutz

Ausschlusszeiten für die Beseitigung von Gehölzen und Vegetation:

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den 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.

Begrenzung der Beleuchtung des Plangebietes (insektenfreundliche Vegetation):

Eine weit in die Umgebung hinausreichende Beleuchtung kann nicht nur die Eignung des späteren Wohngebiets selbst als Nahrungsraum, sondern auch die der Umgebung beeinflussen. Um diesen Wirkpfad auszuschließen, ist eine eng begrenzte Beleuchtung im Plangebiet vorzusehen. Eventuell zu installierende Leuchten sollten möglichst als Punktstrahler zum Boden gerichtet sein und nicht weit in die Umgebung abstrahlen. Möglich sind auch niedrige Wegebeleuchtungen oder die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln wie Natriumdampflampen.

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. Baumschutz

Bei Arbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen sind die einschlägigen Vorschriften (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

9. Fachgutachten

Folgendes Fachgutachten wurde im Rahmen der Aufstellung der Satzung erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I)

Pflanzliste (Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher)

I Bäume

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

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

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger 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)