

Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung

Beratung von Bürgern, Planungsbüros und Investoren

Für die Beratung im Rahmen der Bauleitplanung sind Kriterien maßgebend, die sich aus den allgemeinen städtebaulichen Anforderungen und den spezifischen Gegebenheiten einer Kommune im Ballungsrandzentrum ergeben. Hier haben sich aus den Erfahrungen der Bauleitpläne der jüngsten Vergangenheit eine Reihe von Darstellungen und Festsetzungen als Grundlage der Planung ergeben. Darüber hinaus entsprechen die nachfolgenden Kriterien auch den Anforderungen des BauGB, der BauNVO, der RAST sowie der sonstigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke.

Die genannten Anforderungen gelten grundsätzlich für Planungen in Bereichen entsprechend § 30 BauGB, § 13 und § 13 a BauGB oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Sie können auch im Bereich nach § 34 BauGB analog verwendet werden.

Baugebiete nach BauNVO

	Grundstücksgröße (allgemein) im Einzelfall jeweils +/- 10 %	Standardgrundstück ca.	Wohnheiten	Stellplätze je Baugrundstück (Empfehlung)	Fahrradstellplätze
Freistehendes Einfamilienhaus	400 m ²	13-14 m x 30 m	1	2 (davon ggf. 1 Vorplatz)	kein Nachweis erforderlich
			2	3 (davon ggf. 1 Vorplatz)	kein Nachweis erforderlich
Doppelhaus-hälfte	300 m ²	10 m x 30 m	1	2 (davon ggf. 1 Vorplatz)	kein Nachweis erforderlich
			2	3 (davon ggf. 1 Vorplatz)	kein Nachweis erforderlich
Reiheneckhaus	270-300 m ²	9-10 m x 30 m	1	2 (davon ggf. 1 Vorplatz)	kein Nachweis erforderlich
			2	3 (davon ggf. 1 Vorplatz)	kein Nachweis erforderlich
Reihenmittelhaus	180-210 m ² Separat 30-40 m ² für Stellplätze	6-7 m x 30 m	1	2 separat	kein Nachweis erforderlich
Mehrfamilienhaus	100-120 m ² je Wohneinheit		3 und mehr	je Wohneinheit 1 - 2 Stellplätze (auf- / abgerundet)	

- ◆ Innerhalb eines neuen Baugebietes kann es zu geringen Abweichungen von den o.g. Durchschnittswerten kommen. Es wird eine Planung erwartet, die sich an diesen Werten orientiert und eine insgesamt stimmige städtebauliche Lösung darstellt, mit rechnerisch nachvollziehbaren Grundstücksgrößen.

Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern

Wohnungsgröße	Abminderung bei gutem SPNV - Anschluss	Stellplätze je Baugrundstück	Fahrradstellplätze
ab 120 m ² Wohnfläche	-10% mindestens 1	2 je WE	2 je WE
80-120m ² Wohnfläche	-10% mindestens 1	1,5 je WE	1,5 je WE
50-80m ² Wohnfläche	-10% mindestens 1	1,25 je WE	1,25 je WE
bis 50 m ² Wohnfläche	-10% mindestens 1	1 je WE	1 je WE
Sozialer Wohnungsbau	-10% mindestens 1	1 je WE	nach Wohnungsgröße s.o.

- ◆ Die Stellplatzsatzung vom 10.12.19 ist zu beachten
- ◆ Die Anzahl der Stellplätze je Baugrundstück wird abschließend durch das Amt 6 (Bauamt) festgestellt; ab 10 Stellplätzen soll eine Tiefgarage gebaut werden

- ◆ Stellplätze und Garagen sind i.d.R. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, (in deren seitlicher Verlängerung auch im seitlichen Grenzabstand zulässig) sowie auf separat festgesetzten Flächen zulässig
- ◆ in der Bauausführung bei 2 und mehr Wohneinheiten: kein Senkrechtparken zur Erschließungsstraße, vor dem Gebäude allenfalls Blockparken mit möglichst nur einer Zufahrt
- ◆ Zur Anordnung / Zufahrten der Stellplätze s. Anlage 2 der Stellplatzsatzung
- ◆ Bei Reihenhäusern sind Stellplätze in den Vorgärten grundsätzlich nicht zulässig
- ◆ bei größeren Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätzen ein Laubbaum einzuplanen

Straßenbreiten

Straßentyp	Fahrbahn	Gehweg/ Nebenfläche/ Parkstreifen	Gesamtverkehrsfläche
Wohnweg 1 (nicht befahrbar, privat) Länge ca. 50 m Vorherrschende Bebauung mit Reihen- /Doppel- und Einzelhäusern			3,50 m
Wohnweg 2 (Mischprinzip, verkehrsberuhigter Bereich) Länge ca. 50 m, bis 6 WE Vorherrschende Bebauung mit Reihen- /Doppel- und Einzelhäusern		Parken durch Aufweitung im Verkehrsraum oder außerhalb der Fahrbahn.	4,50 m
Wohnweg 3 (Mischprinzip, verkehrsberuhigter Bereich), Ausgestaltung nur als Schleifen oder Stiche Länge bis 200 m, 50 - 60 WE, Vorherrschende Bebauung mit Reihen- /Doppel- und Einzelhäusern Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt, Parken	4,00 m (Pkw/Rad) 4,75 m (Pkw/Pkw)	Mischfläche verkehrsberuhigter Bereich mit ausreichender Anzahl von Pkw-Besucherstellplätzen kombiniert mit wechselseitigen Baumbeeten (min. 1 Stpl. je 4 WE)	7,00 m; 6,00 m bei einseitiger Bebauung
Wohnstraße (Trennprinzip) Ausschließlich Erschließungsfunktion, kein ÖPNV Länge bis 500 m Unterschiedliche Bebauungsformen: Zeilenbebauung, Reihen- und Einzelhäuser	5,05 m	2 x 2,00 m (bei beidseitiger Anbauung) Pkw-Parken auf der Fahrbahn ist die Regel	9,05 m
Sammelstraße (Trennprinzip, meist mit ÖPNV) Überwiegend Wohnen mit einzelnen Geschäften, Gemeinbedarfseinrichtungen	5,50 m – 6,00 m (mit ÖPNV)	2 x 2,50 m plus Ggf. 1 x 2,00 m Parkstreifen	10,50 m – 13,00 m

- ◆ eine Abstimmung mit dem Amt 9 (Tiefbau und Straßenverkehrsamt) ist erforderlich
- ◆ der Vorschlag eines Planungsbüros wird zunächst im Hause intern abgestimmt, anschließend erfolgt eine Abstimmung zur Straßenraumgestaltung mit dem Vorhabenträger
- ◆ die Straßenbreiten sind möglichst frühzeitig festzulegen, um eine Orientierung über das verfügbare Bauland zu ermöglichen
- ◆ Im Straßenraum sind Standorte für Straßenbäume festzulegen.

Stichstraßen und Wendeanlagen

- ◆ Wendeanlagen sind am Ende von Sackgassen bzw. Stichstraßen anzulegen. Es ist sicherzustellen, dass dauerhaft eine entspr. Fläche (einschließlich der Freihaltezonen) zum Wenden zur Verfügung steht. Wendeanlagen sind für regelmäßig verkehrende Fahrzeuge anzulegen. Also in jedem Fall für Pkw und bei entsprechender Nutzung auch für größere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Dreiachsiges Müllfahrzeug).
- ◆ In kurzen Stichstraßen bis 50 m Länge (Wohnweg 2) kann auf die Einrichtung einer großen Wendeanlage für Müllfahrzeuge verzichtet werden. Bedingung ist, dass den Anliegern der Transport der Müllgefäße zugemutet werden kann (Topografie, Straßenlänge) und am Fahrweg des Müllfahrzeugs eine ausreichend große Müllsammelfläche zur Verfügung steht, 1,1 m² Fläche pro Haushalt.

Besucherparkplätze

- ◆ bei ortsüblicher Bauweise: je 3-4 Wohneinheiten ist 1 Besucherstellplatz als öffentlicher Stellplatz einzuplanen
- ◆ bei aufgelockerter Bauweise: je 5-6 WE ist je 1 Besucherstellplatz als öffentlicher Stellplatz einzuplanen
- ◆ soweit nicht im öffentlichen Verkehrsraum möglich sind separate Stellplätze erforderlich

Verkehrsaufkommen

- ◆ das Verkehrsaufkommen ist zu ermitteln und darzustellen (ggf. als modal-split), der Kfz-Verkehr ist mind. für die nachmittägliche Spitzenstunde zu ermitteln
- ◆ bei größeren Wohngebieten ist das Verkehrsaufkommen detaillierter nachzuweisen und eine Feststellung (ggf. durch Zählung) der Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen durchzuführen
- ◆ bei schwierigen Erschließungssituationen ist ein Fachplanungsbüro für Verkehrsplanung einzuschalten

Umweltbericht, Artenschutz, Eingriffs- Ausgleichsregelung

- ◆ der Umweltbericht nach BauGB ist erforderlich bei der Bauleitplanung; soweit ein vollständiger Umweltbericht vorliegt, der auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt, ist ein separater landschaftspflegerischer Begleitplan nicht erforderlich
- ◆ bei feststehenden Bauvorhaben ist dem städtebaulichen Vertrag ein Pflanzplan beizulegen
- ◆ im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung, im Regelfall über ein besonderes Gutachten
- ◆ die Artenschutzprüfung erfolgt unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen der Ministerien NRW vom 22.12.2010, maßgeblich sind die Fachinformationen von @LINFOS und – soweit Vorhanden – der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises und des Amtes 12 (Umwelt- und Grünflächenamt) der Stadt Bornheim
- ◆ die Eingriffs- Ausgleichsbewertung erfolgt anhand der Arbeitshilfe zur Bauleitplanung des Landes NRW
- ◆ Ausgleichsmaßnahmen sollen nur im städtebaulich gebotenen Umfang im Plangebiet festgesetzt werden, der Vollaussgleich erfolgt i.d.R. durch Kompensationsfestsetzungen außerhalb des Plangebietes, hier ist eine konkrete Flächenbezeichnung erforderlich
- ◆ der Ausgleich wird von der ermittelten Punktzahl in m² Kompensationsfläche umgerechnet
- ◆ Kompensationsflächen und zugeordnete Kompensationsmaßnahmen werden i.d.R. mit z.Zt. 15,00 EURO je m² Kompensationsfläche (Jahr 2013) gegenüber der Stadt Bornheim abgelöst. Die Summe beinhaltet die Kosten für den Erwerb der Kompensationsflächen sowie die Durchführung der Kompensationsmaßnahme (i.d.R. Anpflanzungen) einschl. Entwicklungspflege für 20 Jahre.
- ◆ Umweltbericht und Eingriffs- /Ausgleichsbewertung sind mit Amt 12 (Umwelt- und Grünflächenamt) abzustimmen

Entwässerung und Versickerung

- ◆ im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt eine grundsätzliche Prüfung der Machbarkeit der Entwässerung des Baugebietes
- ◆ eine Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Bornheim (SBB) über die Machbarkeit ist durchzuführen
- ◆ die abschließende Planung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung bzw. eines städtebaulichen Vertrages
- ◆ für mittlere bis größerer Baugebiete und bei starker Hangneigung ist – in Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Bornheim - eine Überflutungsbetrachtung zu erstellen
- ◆ maßgeblich für die Entwässerung ist i.d.R. das 5, 20 jährliche Regenereignis und für die Überflutungsbetrachtung das 100 jährliche Regenereignis
- ◆ eine zentrale Versickerung des unbelasteten Abwassers ist anzustreben
- ◆ der Nachweis der Versickerungsmöglichkeiten erfolgt durch ein Bodengutachten, ggf. können aktuelle Gutachten benachbarter Bereiche angewendet werden
- ◆ eine ortsnahe Versickerung oder die Einleitung in ein Gewässer ist bei entsprechendem Nachweis möglich

- ◆ soweit erforderlich sind Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers innerhalb des Baugebietes einzuplanen

Weitere Gutachten (beispielhaft soweit erforderlich)

- ◆ Schallgutachten, insbesondere bei Kfz-Straßen, Bahnstrecken, Gewerbebetrieben, Sportanlagen
- ◆ Bodengutachten bei Altlastenverdachtsflächen
- ◆ Verträglichkeitsgutachten bei Einzelhandel, Prüfung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Energetische Bauweise

- ◆ es wird eine energetisch optimierte Bauweise angestrebt, möglichst mit dem Heizenergiebedarf von Passivhäusern (Heizwärmebedarf < 15 kWh/m² *a)
- ◆ optimierte Dachflächenausrichtung zum Einsatz regenerativer Energien (insbesondere Solaranlagen)
- ◆ ergänzend können Anlagen wie ein Blockheizkraftwerk für Hausgruppen oder Baugebiete eingeplant werden

Dachbegrünung / Solaranlagen

- ◆ Extensive Begrünung von nicht begehbaren Flach-, Pult- und Satteldächern, ggf. mit Baumpflanzungen. Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FFL-Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017)
- ◆ Eine Dachbegrünung ist bei Dachflächen ab 200 m² und bis zu einer Dachneigung von 10° zu prüfen und bei Nicht-Durchführung zu begründen.
- ◆ Bei Installation nicht aufgeständerter Photovoltaikmodule entfällt die Begrünungsaufgabe.

Vorgärten

- ◆ Vorgärten sind (vollflächig) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätze und Müll- und Recyclingbehälter.
- ◆ Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen und dürfen insgesamt max. 65% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Steingärten zählen zu den befestigten Flächen.

Bauformen und soziale Belange

- ◆ Die Grundausrichtung der Baugebiete ist auf die örtliche Lage anzupassen. Insbesondere in Gebieten mit guten Lagen zum Ortskern oder zum ÖPNV sind reine Einfamilienhausgebiete zu vermeiden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll dem vorhandenen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen entsprechen.
- ◆ Der Rat der Stadt Bornheim befürwortet die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. In allen Baugebieten ist daher zu prüfen, inwieweit Flächen für den sozialen Wohnungsbau geplant werden können.
- ◆ In großen Baugebieten soll durch ein Mindestmaß an verschiedenen Bautypen sowie mit einem Farbkonzept eine uniforme Stadtlandschaft vermieden werden.

Mobilität

- ◆ Bei größeren Baugebieten ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches die mobilitätsbezogenen Themen der Planung aufarbeitet. Darin sollen die gebietsinternen- und -externen Wegebeziehungen mit passenden Lösungsmöglichkeiten, bezogen auf die Mobilitätsbedürfnisse einzelner Nutzergruppen (z.B. Kinder/Jugendliche, Familien, Senioren) lösungsorientiert betrachtet werden. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Bereiche Fuß- und Radverkehr gerichtet werden.
- ◆ In neu geplanten Quartieren ist, in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens und des Mobilitätskonzeptes, mindestens eine Fläche für alternative Verkehrsmittel im Sinne einer Quartiersmo-

bilstation vorzusehen (Witterungsschutz, Fahrrad(leih)station, Ladesäule bzw. Stellplatz für Elektrofahrzeuge und Carsharing; gesicherte Fahrradabstellanlage). Standorte sind vornehmlich im Zusammenhang evtl. geplanter Haltestellen des ÖPNV vorzusehen. Bei größeren Baugebieten ist zudem die Errichtung ergänzender Infrastruktur (z.B. Packstation) an diesem Standort vorzusehen.

Weitere Festsetzungen

- ◆ Baufenster, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien
- ◆ GFZ / GRZ
- ◆ Geschossigkeit i.d.R. I – III Vollgeschosse oder Flachdach / Pultdach + Nicht-Vollgeschoss
- ◆ Trauf- und Firsthöhe
- ◆ Dachform
- ◆ Dachneigung, bei Satteldach zwischen 30° und 40°
- ◆ in Hanglagen auch Höhe Erdgeschossfußboden als Angabe in NHN
- ◆ soweit erforderlich Anzahl der Wohneinheiten
- ◆ soweit erforderlich Mindestgrößen für Baugrundstücke