



Stadt Bornheim
Bebauungsplan Bo 17
in der Ortschaft Bornheim

Textteil

zur Offenlage
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Entwurf, Stand 16.11.2020

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind alle unter § 4 (3) BauNVO (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist gem. § 17 (1) BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe im Plangebiet ist als maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Meter (m) festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Gebäudehöhe auf max. 9,5 m bei Gebäuden mit Flachdach und auf max. 11 m bei Gebäuden mit Pultdach über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dacheindeckung und bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m
- extensive Gründächer bis max. 0,50 m
- Aufzugsmaschinenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,0 m.

Bei Mehrfamilienhäusern muss das oberste Geschoss umlaufend mind. 1,0 m und an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser inklusive Aufzug.

Bezugspunkt

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO)

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene (o) Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Hauseingangsüberdachungen um bis zu 1,5 m an zwei Seiten überschritten werden, durch eine Außentreppe um bis zu 2,0 m an einer Seite.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu 3,0 m zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m, nicht zulässig.

4.2 Stellplätze und Tiefgaragen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Mehrfamilienhäusern je volle 100 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Es gilt folgende Definition für Mehrfamilienhäuser (MFH): Als Mehrfamilienhäuser werden Gebäude bezeichnet die mindestens drei Wohneinheiten haben.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

6.1 Dachbegrünung

Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Dachbegrünung im Sinne einer extensiven Bepflanzung von Dachflächen der Hauptgebäude als ökologischer Ausgleich herzustellen. Die Herstellung der Dachbegrünung im Falle der zusätzlichen Bodenversiegelung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FFL – Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017).

6.2 Begrünung unterirdischer Bauwerke

Tiefgaragendecken, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FFL – Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017).

7. **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kellertreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung ausgeführt werden.

8. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 9 (4) BauGB i. V .m. § 89 BauO NRW)

8.1 **Dachformen und -neigungen**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind bei den Hauptgebäuden als Dachform Flachdächer bis max. 5° und Pultdächer bis max. 10° zulässig.

8.2 **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde und reflektierende Dacheindeckungen 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.

8.3 **Einfriedungen**

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken aus Sträuchern der Pflanzenliste (siehe **D Pflanzenliste**) zulässig.

In den Vorgartenbereichen (= Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks) sind diese Hecken bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

In den Vorgartenbereichen 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.

8.4 **Vorgärten**

Außerhalb von festgesetzten Stellplatzflächen sind Vorgartenflächen (vollflächig) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten, Fahrrad- und Müll- und Recyclingbehälter. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

B KENNZEICHNUNG

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149. In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

C HINWEISE

1. Abfallwirtschaft und Bodenschutz

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) und industriellen Prozessen (z. B. LD - Schlacke, Elektroofenschlacke u. a.) im Straßen- und Erdbau einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

2. 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.

3. Kampfmittelfunde

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 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. Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beseitigen (ortsnahe Beseitigung ohne Vermischung mit Schmutzwasser).

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund einer durchgeführten Hydrogeologischen Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (GBU GmbH, Alfter, vom 22. Juni 2020) auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

5. Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

6. DIN-Normen

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

7. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b des Wasserschutzgebietes Urfeld. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld vom 24. Mai 1994 sind einzuhalten. Insbesondere die Gestaltung der Entwässerung von anfallenden Wässern ist sach- und fachgerecht auszuführen, so dass Belastungen des Grundwassers nicht zu befürchten sind.

8. 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.

9. Überflutungsbetrachtung

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauenebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsbetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (Vorprüfung), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 28. Juni 2016, aktualisiert am 02. Juni 2020
- Hydrogeologische Beurteilung, GBU – Geologie, Bau- und Umweltconsult GmbH, Alfter, Stand 22. Juni 2020

11. Städtebaulicher Vertrag

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

D Pflanzenliste

Sträucher

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