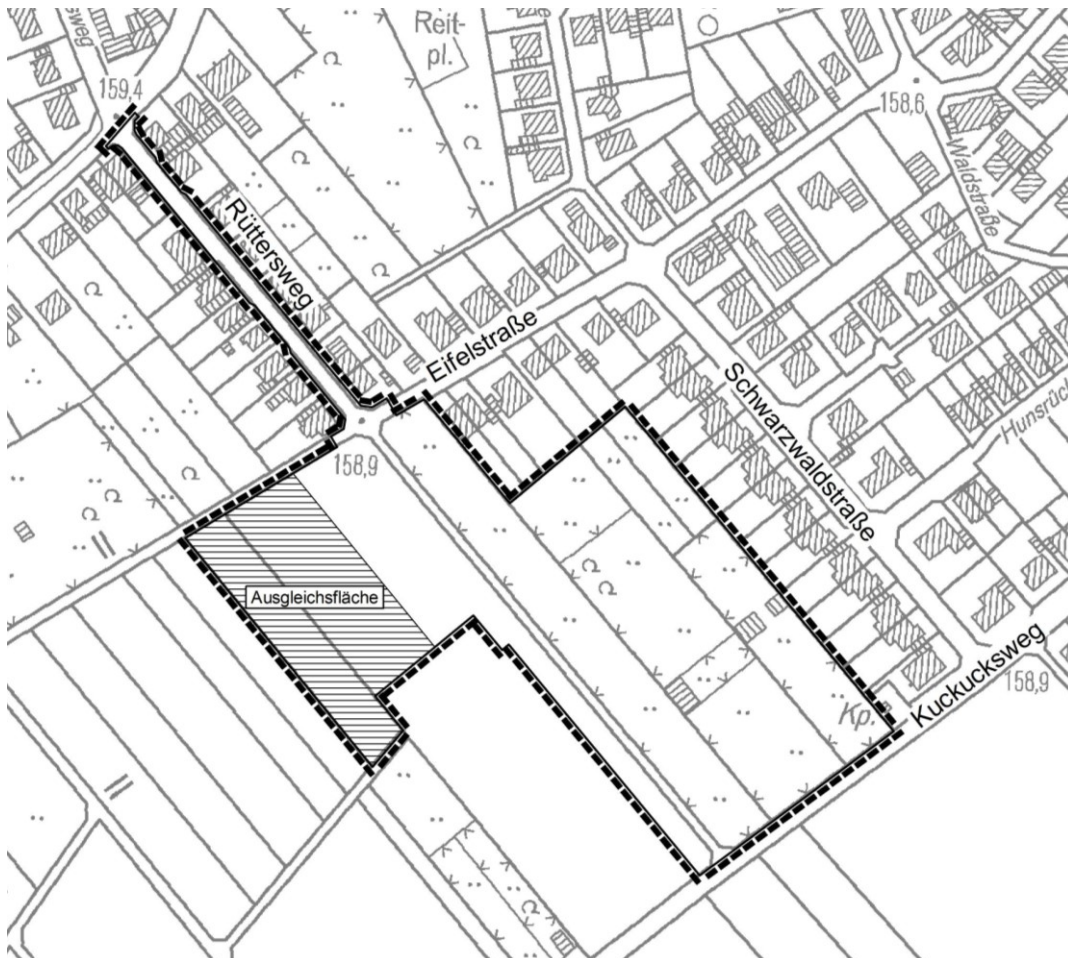


Stadt Bornheim

Bebauungsplan Rb 01 in der Ortschaft Rösberg

Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss Stand 05.05.2021

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 15.05.2020 zur Offenlage



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab

*Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen. Diese sind in gelb hervorgehoben. Zu streichende Teile werden durchgestrichen dargestellt. Die Berichtigung der Seitenzahlen im Inhaltsverzeichnis erfolgt nach Durchführung der Anpassungen.

Durch diese Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 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. Sie sind damit unzulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 17 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird für die WA₁, WA₂, und WA₅ mit **0,4**, für das WA₃ und WA₄ mit **0,3** festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % zulässig.

Sollte im WA₅ eine Tiefgarage errichtet werden, so darf in diesem Fall durch die Tiefgarage, sonstige Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige GRZ ausnahmsweise um bis zu 75 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

*Die Firsthöhe (**FH**) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First. Als Oberkante des Firstes gilt bei Sattel- oder Walmdächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen, bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.*

*Die Traufhöhe (**TH**) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.*

*Die Oberkante (**OK**) ist bei Gebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt des Gebäudes und definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum obersten Gebäudeabschluss.*

OK1 bezeichnet den höchsten Punkt des obersten Vollgeschosses.

OK2 bezeichnet den höchsten Punkt des obersten Nicht-Vollgeschosses.

Für die in den allgemeinen Wohngebieten (**WA₁**, **WA₂**, **WA₃**, **WA₄**, **WA₅**) zulässigen Gebäudetypen werden folgende maximale Höhen festgesetzt:

	TH	FH	OK1	OK2
WA ₁	6,5 m	11,0 m	7,5 m	7,5 m
WA ₂	6,5 m	11,0 m	6,5 m	9,5 m
WA ₃	6,5 m	11,0 m	6,5 m	9,5 m
WA ₄	6,5 m	11,0 m	6,5 m	9,5 m
WA ₅	6,5 m	11,0 m	6,5 m	9,5 m

Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. Pultdach und nicht Vollgeschoss muss das oberste Geschoss an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben.

Die 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

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Gebäudetypen zulässig:

WA₁: Gebäude mit Satteldach, Pultdach, Walmdach sowie höchstens zweigeschossige Gebäude mit Flachdach

WA₂, WA₃, WA₄, WA₅: Gebäude mit Satteldach, Pultdach, Walmdach und Flachdach sowie zweigeschossige Gebäude mit abschließendem Nichtvollgeschoss und Flachdach

2.3 Höhenlage der Gebäude

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßenachse (~~bei vorhandenen Straßen oder vor der Gebäudeplanung feststehender Ausführungsplanung zum Straßenausbau~~). Bei Eckgrundstücken gilt die Verkehrsfläche als Maßbezugspunkt, über die die Erschließung des Gebäudes (Vorderseite) erfolgt.

Die Unterkante 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 in der Planzeichnung angegebenen NHN-Höhe der geplanten Erschließungsstraße liegen. Lichtschächte und Kellertreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung ausgeführt werden. Maßgeblich ist die NHN-Höhe der Gradienten in der Planzeichnung.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO)

Für die WA wird eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

In WA₁, WA₂ und WA₅ sind nur Einzel- und Doppelhäuser (**ED**) zulässig, in WA₃ und WA₄ sind nur Einzelhäuser (**E**) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

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

Die rückwärtige Baugrenze darf durch Terrassen und deren Überdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

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

4.1 Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen 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 1,60 m.

4.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der festgesetzten Flächen (Ga, St) zulässig.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, als Stauraum einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.

Ausnahmsweise ist im Vorgartenbereich ein zusätzlicher Stellplatz zulässig, wenn aufgrund einer zweiten Wohneinheit in einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte ein dritter Stellplatz nachgewiesen werden muss.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür festgesetzten und mit TGa bezeichneten Fläche zulässig.

Größere, nicht überdachte Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zwischen den Stellplätzen zu gliedern. Je 5 angefangenen Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgrößen gelten für die WA₁, WA₂, WA₃ und WA₄. In den Grundstücksflächen, auf denen Doppelhaushälften errichtet werden, dürfen die Wohnbaugrundstücke pro Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 300 m² nicht unterschreiten.

In den Grundstücksflächen, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, dürfen die Wohnbaugrundstücke pro Einzelhaus eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten.

Die festgesetzten Mindestgrößen von 300 m² bzw. 400 m² dürfen bei ungünstigen Grundstückszuschnitten ausnahmsweise um maximal 10% unterschritten werden.

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

In WA₁, WA₂, WA₃ und WA₄ dürfen je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nicht mehr als 2 Wohneinheiten errichtet werden. In WA₅ ist in Wohngebäuden maximal 1 Wohneinheit je volle 100 m² Grundstücksfläche zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
 - 7.2 Die Bäume und Sträucher sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen innerhalb der nächsten Pflanzperiode anzupflanzen.
 - 7.2.1 Im Bereich der neuen Erschließungsanlage (Planstraßen A – D) sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Im Bereich des auszubauenden Rüttersweges sind mindestens 3 **2** Pflanzscheiben mit Sträuchern zu bepflanzen.
 - 7.3 Pflanzqualitäten
 - 7.3.1 Artenauswahl:
Die Artenauswahl hat gemäß „Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Pflanzlisten in Bebauungsplänen und für Kompensationsmaßnahmen“ und „Empfehlenswerte Obstsorten für Obstwiesen im Rhein-Sieg-Kreis“ zu erfolgen (siehe Pflanzliste im Anhang).
 - 7.3.2 Pflanzqualitäten:
Die Bäume haben zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Qualität aufzuweisen: Mindeststammhöhe 2,50 m, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 12-14 cm. Für den Wurzelraum ist eine Fläche von mindestens 8,0 m² offen zu halten und zu begrünen (Rasen und/oder Bodendeckerpflanzung). Die Pflanzscheiben für die Sträucher sind mind. 6 m² groß anzulegen.
- 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. Nr. 25 BauGB)
- 8.1 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.
 - 8.2 Alle Gehölze die unter die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes fallen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
 - 8.3 Spätestens in der ersten Pflanzperiode, nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes, sind folgende Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

8.3.1 Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum und mindestens 2 Solitärsträucher gemäß den Pflanzqualitäten nach Punkt 8.4 zu pflanzen.

Für Gärten bis zu 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind auch Halbstämme zulässig.

8.3.2 An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine mind. 1,0 m breite Hecke zu pflanzen, Endhöhe mind. 1,5 m.

8.3.3 Dachbegrünung

Für Dachflächen ab 200 m² und bis zu einer Dachneigung von 10°. Extensive Begrünung von nicht begehbaren Flach-, Pult- und Satteldächern, ggf. mit Baumpflanzungen. Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FFL-Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017).

Bei Installation nicht-aufgeständerter Photovoltaikmodule entfällt die Begrünungsaufgabe.

8.3.4 Begrünung unterirdischer Bauwerke

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen nicht überbauten Gebäudeteilen: Anlage einer Vegetationsfläche, ggf. mit Baumpflanzungen, nach Empfehlung der FFL-Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017)

8.4 Pflanzqualitäten

8.4.1 Artenauswahl:

Gemäß „Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Pflanzlisten in Bebauungsplänen und für Kompensationsmaßnahmen“ des Umwelt- und Grünflächenamtes der Stadt Bornheim und „Empfehlenswerte Obstsorten für Obstwiesen im Rhein-Sieg-Kreis“.

8.4.2 Pflanzqualitäten:

Bäume:

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

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

Sträucher:

Solitärsträucher, freiwachsend: Mindestendhöhe 2 m

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

Sträucher für Schnitthecke: 3 - 5 Pflanzen je lfd. m,
Mindestendhöhe der Hecke 1,5 m

8.5 Maßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag sowie artenschutzrechtlicher Prüfung

8.5.1 Erhalt der südöstlichen Umgrenzungshecke (Maßnahme ASP V3)

Die südöstliche Umgrenzungshecke, in Verlängerung des Kuckucksweges, ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln, als Jagdhabitat für Steinkauz

und Fledermäuse und als Leitlinie für Fledermäuse zu erhalten und während der Bauzeit entsprechend zu schützen.
Schutz der Baumhecke nach DIN 18920

8.5.2 Anlage einer Baumhecke im westlichen Randbereich mit blütenreichem Saum (Maßnahmen CEF A1, CEF A2)

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist vor Rodung der vorhandenen westlichen Baumhecke im Plangebiet eine neue Baumhecke mit Gehölzen mit regionalem Herkunftsnachweis zu pflanzen. Damit die Baumhecke schnell als Ersatzbruthabitat für den Bluthänfling und andere Arten, als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln, als Jagdhabitat für Steinkauz und Fledermäuse und als Leitlinie für Fledermäuse zur Verfügung steht, sind bei der Pflanzung folgende Qualitäten zu verwenden:

- Mehrfach verpflanzte Heister (150/175/200 cm Höhe)
- mehrjährige Sträucher (2-fach verpflanzte, 100/150 cm Höhe, auch Dornsträucher)
- Bäume (Solitäre, 150/175 cm Höhe, Drahtballierung)

Auf der westlichen Seite der Baumhecke ist ein 3,0 m breiter blütenreicher Saum aus Gräsern, Kräutern und Hochstauden, unter der Verwendung von Regiosaatgut, als Brutplatznahe Nahrungshabitat für den Bluthänfling anzulegen.

8.5.3 Anlage einer extensiv genutzten Grünfläche (Maßnahme CEF A3)

Auf den Flurstücken 96 und einem Teil aus 91 der Flur 15 in der Gemarkung Rösberg, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, wird als Ersatz-Nahrungshabitat für das Steinkauz-Revierpaar vor Inanspruchnahme der Mähwiese im Plangebiet eine Grünfläche mit Saat- und Pflanzgut mit regionalem Herkunftsnachweis angelegt. Diese ist beispielsweise durch Beweidung kurzrasig zu halten.

8.5.4 Aufhängung von Fledermaus-Höhlenkästen (Maßnahme CEF A4)

Es sind 5 Fledermaus-Höhlenkästen im Plangebiet oder Umfeld aufzuhängen. Der genaue Ort und die Aufhängungsart sind mit dem zuständigen Gutachter abzustimmen. Die Kästen sind in ruhige, nicht angestrahlte Bereiche mit freien Einflugmöglichkeiten in mindestens zwei Meter Höhe möglichst in Süd- oder Ost-Exposition aufzuhängen.

8.5.5 Aufhängung von 2 Steinkauzniströhren als Ruhestätte (Maßnahme CEF A5)

Es sind 2 künstliche Steinkauzniströhren in oder angrenzend an geeigneten Streuobstbereichen in der Umgebung aufzuhängen. Der genaue Ort und die Aufhängungsart sind mit dem zuständigen Gutachter abzustimmen.

9. Zuordnungsfestsetzung Eingriff – Ausgleich / Externe Kompensation
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 12.367 Biotopwert-Punkten wird durch Umwandlung von 3.092 m² Ackerfläche in artenreiche Wiese ausgeglichen.

Hierfür wird folgendes Grundstück teilweise in Anspruch genommen:

- Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 1, Flurstück 185

Die Lage der Fläche ist dem in der Anlage befindlichen Plan zu entnehmen.

10. Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Baulich zusammenhängende Hauptkörper (z.B. Doppelhäuser) 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/Walmdach	30° - 40°
Flachdach	bis 5°
Pulldach, einseitig geneigt	bis 10°
Pulldach, versetzt, beidseitig geneigt	bis 25°

Bei Errichtung von gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzten obersten Nicht-Vollgeschossen ist nur die Dachform Flachdach oder einseitig geneigtes Pulldach zulässig.

1.2 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.

1.3 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang 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.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Vorgärten

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

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

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. In den Vorgartenbereichen (=Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks) 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. 5,0 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 Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerreste, alte Gräben, Einzelfunde, von Menschen hergestellte Gegenstände, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens) entdeckt werden.

Die Entdeckung von derartigen Funden ist der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 -0, Fax: 0 22 06 / 90 30 -22 unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Allerdings kann die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten
(www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

3. Erdbebenzone

Entsprechend DIN EN 1998-1/NA:2011-01 ist Bornheim-Rösberg in die Erdbebenzone 2 und die Untergrundklasse T eingeordnet. Gemäß den Untersuchungsergebnissen ist der Baugrund in die Baugrundklasse C einzustufen. Bei der Planung und konstruktiven Ausbildung der Gebäude sind die Vorgaben der o.a. DIN zu beachten.

4. Bodenaushub / Rückverfüllung

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Im Bereich der zukünftig unbefestigten Flächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Aufzubringender Boden muss gemäß § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) die in Anhang 2 dieser Verord-

nung aufgeführten Vorsorgewerte einhalten. Ein entsprechender Nachweis sollte von der Lieferfirma eingefordert oder durch Beprobung bei der Anlieferung überprüft werden.

5. Leitungsschutz

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6. Baumschutz

Arbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Bäumen oder Hecken haben fachgerecht entsprechend dem Stand der Technik zu erfolgen.

7. Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Flächeninanspruchnahme ist bei den Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) sind zu beachten. Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Boden hat gemäß DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Soweit der Aushub nicht zur Modellierung vor Ort eingesetzt werden kann, ist dieser auf eine kontrollierte Erddeponie zu verbringen. Nach Maßgabe der einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften ist abzufahrender Boden nachweispflichtig. Entnommener Boden ist getrennt nach Oberboden und Unterboden abspülsicher und auf befestigtem Untergrund außerhalb von Feucht- und Gehölzflächen zwischenzulagern. Das notwendige Einbringen von nicht autochthonem Bodenmaterial (inkl. Sand) ist so gering wie möglich zu halten. Die Geländemodellierung ist nur mit unbelasteten Böden vorzunehmen. Es ist möglichst der zuvor seitlich gelagerte, autochthone Boden zu verwenden und schichtengerecht wieder einzubauen. Ein verzahnter Einbau mit den Unterböden ist vorzusehen, um Gleitlager und Grundbruch zu vermeiden.

Baumaterialien sind zur Verhinderung großflächiger Einträge von Schadstoffen auf befestigtem Untergrund (Lagerplatte oder mit Geotextil abgedeckte Fläche) bzw. auf bereits versiegelten Flächen zu lagern. Festschreibung des sorgsamsten Umganges mit wassergefährdenden Stoffen in der Ausschreibung (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien, etc.) und besondere Vorsichtsmaßnahmen anordnen. Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustellen ist unzulässig. Eine Betankung der eingesetzten Baufahrzeuge ist nur auf speziell dafür genehmigten, befestigten Flächen mit den notwendigen Entwässerungseinrich-

tungen zulässig. Baumaschinen, Fahrzeuge, Behälter usw. dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel und Treibstoffverluste aufweisen. Es dürfen nur Maschinen und Fahrzeuge zum Einsatz kommen, die mit biologisch abbaubarem Hydrauliköl betrieben werden. Bei anhaltenden Niederschlägen sind die Baumaßnahmen einzustellen. Es dürfen nur lärmgedämpfte Baumaschinen und Geräte zum Einsatz kommen. Das Verbrennen von überflüssigen Baumaterialien und Rückständen ist gegen Strafandrohung untersagt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind Abdeck- und Baumaterialien wieder vollständig zu entfernen und etwaige Bodenschäden sowie Bodenverdichtungen fachgerecht zu beseitigen.

Vorhandene angrenzende Gehölzbestände sind nach DIN 18920 zu schützen; die ZTV-Baumpflege und RAS-LP 4 sind zu beachten. Sollte es dennoch zu einem Verlust dieser Gehölze kommen, sind diese zu ersetzen.

Die DIN 18915 hinsichtlich des Bodens als Pflanzenstandort ist zu beachten.

Nach dem 1. März 2020 ist das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut in der freien Landschaft außerhalb ihrer Vorkommensgebiete nach § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG nur noch mit Genehmigung möglich. Daher ist bei Neupflanzungen von Gehölzen gebietseigenes Pflanzenmaterial mit Nachweis gemäß Forstvermehrungsgesetz (FoVG) und gemäß Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung – FoVHgV) zu verwenden. Bei Einsaaten ist gebietseigenes Saatgut aus dem entsprechenden Ursprungsgebiet mit Nachweis zu verwenden.

Ausführliche Informationen zu den v.g. Maßnahmen sind dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB (Stand: 11.05.2020) zu entnehmen.

8. Artenschutz

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V) zu befolgen:

- Gehölzrodungen und -rückschnitte sowie Schilfrückschnitte zwischen Oktober und Februar; im südöstlichen Plangebiet vor der zu erhaltenden Umgrenzungshecke nur oberirdische Fällung der Sträucher und Sukzessionsgehölze sowie oberirdischer Rückschnitt der Schilfbestände ohne Wurzelrodung.
- Im südöstlichen Bereich Wurzelstockrodungen erst ab Mai/Juni; Aufstellung eines Amphibienzauns an der östlichen und südöstlichen Planbereichsgrenze zu den angrenzenden Gärten.
- Kontrolle der Baumhöhlen in den Obstbäumen vor der Fällung auf Besatz durch Fledermäuse

- Begrenzung baubedingter Lichtemissionen und betriebsbedingter Lichtemissionen im öffentlichen Raum.

Nähere Ausführungen zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB (Stand: 21.01.2020) zu entnehmen.

9. Denkmalschutz

Für das im östlichen Bereich des Bebauungsplanes zu errichtende Gebäude, unmittelbar westlich angrenzend an die denkmalgeschützte Kapelle, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich. Bei Planung und Anlage einer Tiefgarage in diesem Bereich ist die denkmalgeschützte Kapelle zu berücksichtigen; Schäden durch Untergrundveränderungen oder Erschütterungen sind zu vermeiden.

109. DIN-Normen

Die in dieser Satzung genannten DIN-Normen können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim im Stadtplanung- und Liegenschaftsamt während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Darüber hinaus können diese auch über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

1140. Fachgutachten

Für diesen Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet bzw. Untersuchungen durchgeführt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
erstellt durch das Ing.-Büro Rietmann, Beratende Ingenieure PartG mbB, Freiraum + Landschaftsplanung, Königswinter, Stand: 21.01.2020
- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag
erstellt durch das Ing.-Büro Rietmann, Beratende Ingenieure PartG mbB, Freiraum + Landschaftsplanung, Königswinter, Stand: 11.05.2020
- Baugrundgutachten, Nr. 9280.1/ta
Erstellt durch das Geotechnische Labor Dr. Leischner GmbH, Bonn
Stand: 10.04.2019
- Hydrogeologisches Gutachten, Nr. 9280.2/ta
Erstellt durch das Geotechnische Labor Dr. Leischner GmbH, Bonn
Stand: 15.04.2019
- Deklarationsuntersuchung, Nr. 9280.3/ta
Erstellt durch das Geotechnische Labor Dr. Leischner GmbH, Bonn
Stand: 12.04.2019
- Schutzgutbezogene Bodenuntersuchung, Nr. 9280.4/rj
Erstellt durch das Geotechnische Labor Dr. Leischner GmbH, Bonn
Stand: 24.04.2019

- Verkehrsuntersuchung
Erstellt durch die IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss
Stand: 05.07.2019
- Variantenuntersuchung Straßenerschließung, Erläuterungsbericht
Erstellt durch das Ing.-Büro Dirk und Michael Stelter GbR, Siegburg
Stand: August 2019
- Überflutungsnachweis
Erstellt durch das Ing.-Büro Dirk und Michael Stelter GbR, Siegburg
Stand: Mai 2020
- Überflutungsnachweis für T = 100 Jahre
Erstellt durch das Ing.-Büro Dirk und Michael Stelter GbR, Siegburg
Stand: Mai 2020

12. Städtebaulicher Vertrag

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

D Pflanzliste

Die mit * versehenen Bäume dürfen nicht oder nur mit geeigneten Schutzmaßnahmen in der Nähe von Leitungen gepflanzt werden. Die GALK-Straßenbaumliste ist bei der Auswahl der Straßenbäume zu berücksichtigen!

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)

II. 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)

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

Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix (gemeiner Efeu)

Lonicera periclymenum (Geißblatt)

Clematis vitalba (gemeine Waldrebe)

Vitis vinifera (echter Wein)

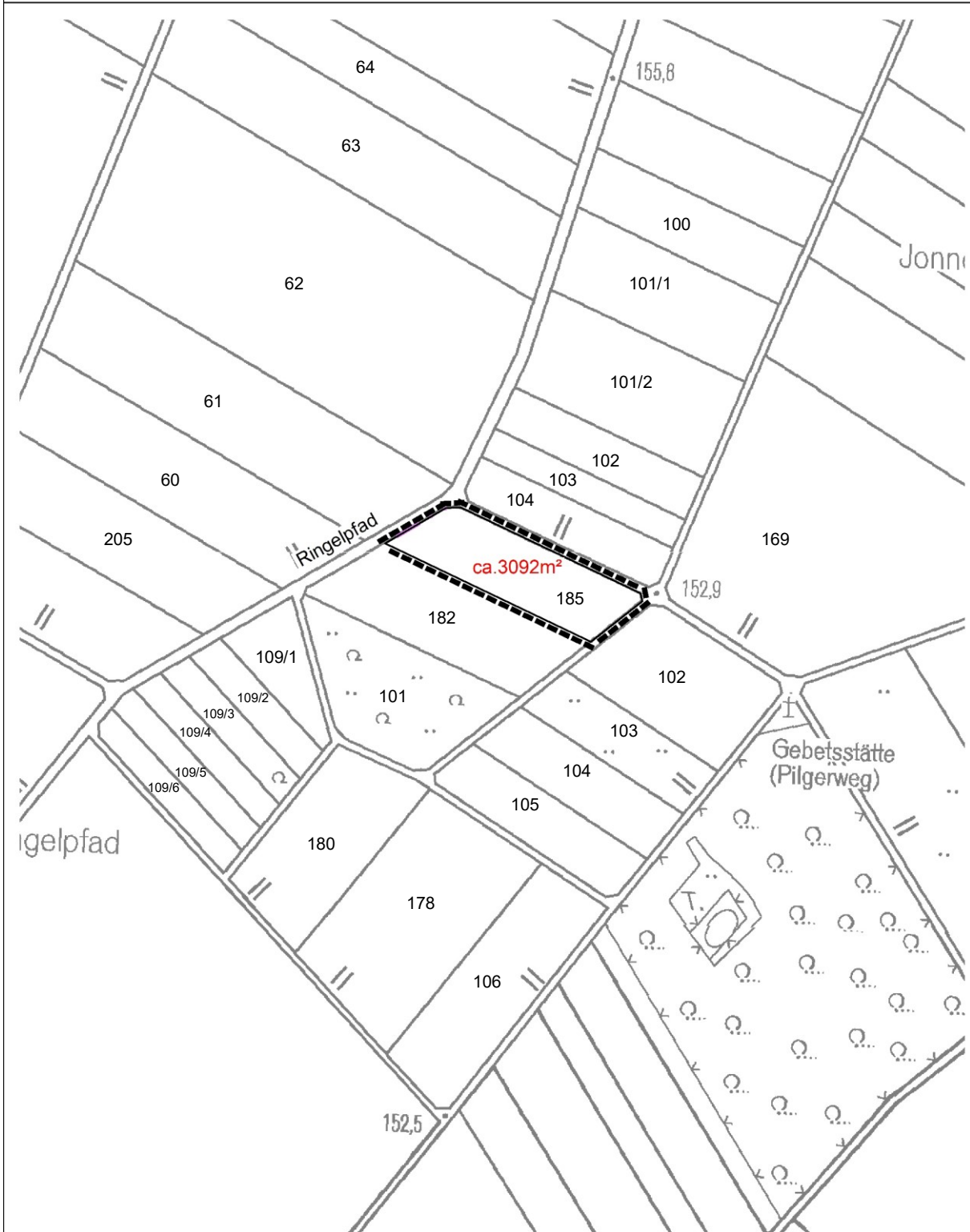
Anlage: Lage der externen Ausgleichsfläche

Übersichtskarte zur Fläche für den externen Ausgleich
zum Bebauungsplan Rb 01



in der Ortschaft Rösberg

02.04.2020



Datenlizenz Deutschland – NRW (2020)
Version 2.0 (www.goodata.de/dl-de/by-2-0)

0 25 50 75 100
Meter

Maßnahmenfläche:
Gemarkung: Kardorf-Hemmerich
Flur: 1
Flurstück: Teilfl. aus 185