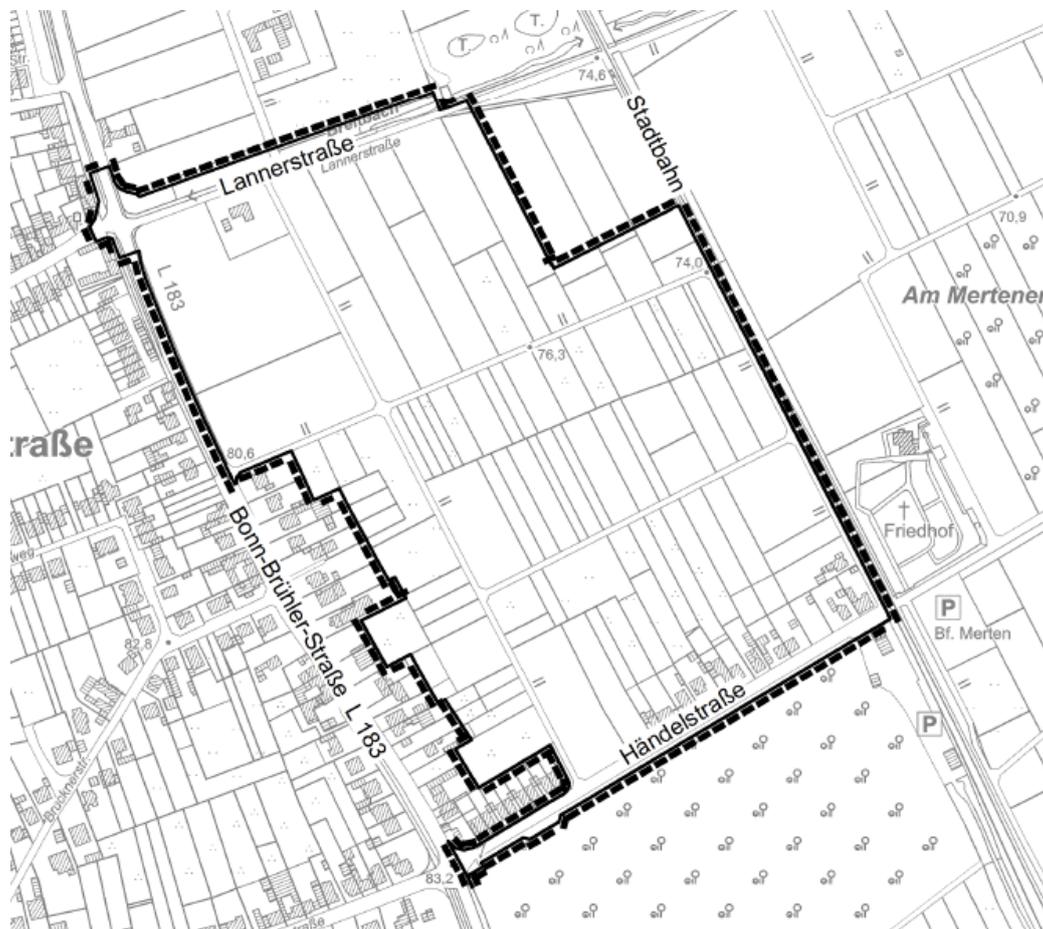

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Me18

in der Ortschaft Merten

Textliche Festsetzungen zur Offenlage
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 17.04.2023



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA 3) 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 BauNVO sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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 im Plangebiet ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe 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 in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen einmalig bis zu 3,0 m, bei MFH einmalig je WE im EG, überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA2 und WA 4 sind die jeweils in den einzelnen Baufeldern festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen als Mindestmaß (EGOKFF) in NHN.

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

Die Gebäudehöhe (OK) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossbodens bis Oberkante Attika.

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

Für die in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 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/	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 Nicht-Vollgeschossen (Flachdach) Das oberste Geschoss muss an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes mind. 1,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben	OK 4,00 m für Vollgeschosse OK 7,00 m	OK 6,50 m für Vollgeschosse OK 9,50 m	OK 9,5 m für Vollgeschosse OK 13,50 m
Gebäude mit Nicht-Vollgeschossen (Pulldach oder Satteldach) Das oberste Geschoss muss an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes mind. 1,0 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben	TH 4,00 m für Vollgeschosse FH 8,50 m	TH 6,50 m für Vollgeschosse FH 11,50 m	TH 9,50 m für Vollgeschosse FH 13,50 m

Für die im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zulässigen Gebäudetypen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO folgende maximale Höhen festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	Drei
Gebäude mit Satteldach/ Pulldach/	TH 9,50 m FH 13,50 m
Gebäude mit Flachdach	OK 11,00 m

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule/sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind jeweils die Gebäudehöhen (GHmax) zulässig, die in Metern über NHN in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Lichtschächte und Kellertreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung ausgeführt werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die im WA1, WA2 und WA4 sowie den Gemeinbedarfsflächen festgesetzten maximalen Höhen (OK, FH, GHmax) dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,5 m
- extensive Gründächer bis max. 0,5 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 darunterliegenden Geschosses abrücken
- Aufzugsmaschinenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,0 m

3. **Abweichende Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der abweichenden Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. **Mindestgröße von Baugrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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.

In den Grundstücksflächen, auf denen Reihenhäuser errichtet werden, dürfen die Wohnbaugrundstücke pro Reiheneckhaus eine Mindestgröße von 270 m² und pro Reihemittelhaus 200 m² nicht unterschreiten.

In den Grundstücksflächen, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, dürfen die Wohnbaugrundstücke pro Mehrfamilienhaus eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten.

Die festgesetzten Mindestgrößen dürfen ausnahmsweise um maximal 10% unterschritten werden.

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

5.1 Nebenanlagen

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist im gesamten Plangebiet zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA2 und WA 4 darf jedoch je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis max. 30 m³ Bruttorauminhalt errichtet werden. Diese darf aufgrund der archäologischen Fundstellen nicht mit Bodeneingriffen verbunden sein. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Mülltonnen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m und Fahrradabstellanlagen.

Innerhalb des Plangebietes sind zum Ausgleich des Höhenunterschiedes Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen (mit Ausnahme der Händelstraße) sind nicht zulässig.

Oberirdische Fahrradabstellanlagen sind zwischen vorderer Baugrenze und Straßenverkehrsfläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bei Einfamilienhäusern auch seitlich der Gebäude. Oberirdische Fahrradabstellanlagen der MFH sind zu überdachen.

5.2 Offene und überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet offene und überdachte Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Allgemeinen Wohngebieten zusätzlich auch in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

Die rückwärtigen Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen für die Errichtung der o.g. Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die o.g. Anlagen sind im gesamten Plangebiet auch in den hierfür festgesetzten Flächen (St, Cp, Ga) zulässig.

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

Vor den Garageneinfahrten in den allgemeinen Wohngebieten WA2 ist ein Stauraum von mindestens 5 m (gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie), der auch als Stellplatzfläche genutzt werden darf, freizuhalten.

Ausnahmsweise ist im Vorgartenbereich im allgemeinen Wohngebiet WA2 ein zusätzlicher Stellplatz zulässig, wenn aufgrund einer zweiten Wohneinheit in einem Einzel-, Doppel- oder Reihnhaus ein dritter Stellplatz nachgewiesen werden muss.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bis zu 20 % der erforderlichen Stellplätze zusätzlich als Besucherstellplätze auch oberirdisch zulässig.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Einrichtungen dienenden Einrichtungen und Anlagen sind die Stellplätze teilweise mit Photovoltaikanlagen zu überdachen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten WA1 und WA 4 sind in Wohngebäuden maximal 1 Wohneinheit je volle 100 m² Grundstücksfläche zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auf maximal 1 Wohneinheit je volle 80 m² Grundstücksfläche erhöht werden, wenn diese Wohneinheit als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reihenhaus begrenzt.

7. 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. 16d i.V. mit Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

7.1 Berücksichtigung der Pflanzenlisten

Soweit betroffen, richten sich in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und WA4 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.

7.2 Bepflanzung von Vorgärten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Zuwegungen, Zufahrten, Flächen für Fahrradabstellplätze sowie Müll- und Recyclingbehälter sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen auf einer Fläche von mehr als einem Quadratmeter aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material sowie aus Rindenmulch sind unzulässig.

7.3 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

In den im Verkehrsraum angelegten Grünflächen (Pflanzbeete) sind mindestens 80 Pflanzbeete anzulegen und mit jeweils einem Baum gemäß Pflanzenliste der Stadt Bornheim zu bepflanzen. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 8 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 mit Substrat gem. den Festlegungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. auszubilden. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

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

7.4 Anpflanzung von Solitärgehölzen entlang der Bonn-Brühler-Straße

Die entlang der Bonn-Brühler-Straße zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind mit dem Schnurbaum (*Sophora japonica* 'Regent') als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 8 m² große, unbefestigte Baumscheibe anzulegen. Das Wurzelvolumen ist mit 12 m³ mit Substrat gem. den Festlegungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. auszubilden. Die Baumscheiben sind begehbar auszuführen.

7.5 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen im WA1, WA4 und im Bereich des Schulparkplatzes sind je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtsparkplätze mit einem Laubbaum als Hochstamm gemäß der Pflanzliste „Bäume 2. Ordnung“ zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die mindestens 8 m² große Baumscheiben sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Die Sicherung hat z.B. durch Poller, Rundhölzer, Natursteinfindlinge oder Hochborde zu erfolgen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. den Festlegungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) herzustellen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

7.6 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz

In der zeichnerisch festgesetzten, öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind mindestens 20 % der Fläche gemäß den Vorgaben der Pflanzenliste der Stadt Bornheim zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 10 in der Pflanzenliste angegebene Gehölzarten zu verwenden.

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

7.7 Anpflanzung von heimischen Laubbäumen gemäß den Vorgaben der Stadt Bornheim

Für die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen und ausgewählten allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und WA4 ist eine der folgenden heimischen Baumarten als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)
Traubenkirsche (*Prunus padus* `Schloss Tiefurt`)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

7.8 Gestaltung des Lärmschutzwalles/ der Lärmschutzwand

Die Böschungsflächen des Lärmschutzwalles sind mit standortgerechten, bodendeckenden Strauch- und Buschgehölzen sowie Bäumen zu bepflanzen. Die Lärmschutzwand ist mit standortgerechten Rank- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung erfolgt nach den Vorgaben der Pflanzenliste. Als Baumart ist der Perlschnurbaum (*Sophora japonica* „Regent“) 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.

7.9 Renaturierung des Breitbaches

Der Fließgewässerkorridor des Breitbaches in den zeichnerisch als öffentliche Grünflächen mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Bereich ist gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben, der Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen und der Maßnahmenplanung „Ökologische Verbesserung des Breitbaches“ zu renaturieren.

Das Weitere regelt der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger.

7.10 Anlage und Erhalt der Hausgärten in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und WA4 sowie Gestaltung der Freianlagen der Gemeinbedarfsflächen

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen im Plangebiet 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. Steingärten gelten nicht als gärtnerisch gestaltete Grünflächen, die Anlage von Steingärten wird daher ausgeschlossen.

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

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

7.11 Dachbegrünung von Flachdächern

Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 5°, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, sind mindestens extensiv zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind ebenfalls mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht gemäß FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

7.12 Begrünung unterirdischer Bauwerke

Die nicht durch Gebäude und Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen oder anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer Vegetationsfläche, ggf. mit Baumpflanzungen, nach Empfehlung der FLL-Richtlinie Dachbegrünung (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“) in der jeweils gültigen Fassung, anzulegen.

7.13 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

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

7.14 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Ersatzhabitate für den Steinkauz werden im Bereich der Flurstücke 289 und 297 (Gemarkung Merten, Flur 16) und Flurstück 384 (tlw.) (Gemarkung Merten, Flur 12) als CEF- Maßnahmen angelegt. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Umwandlung einer intensiv genutzten Obstplantage in eine Streuobstwiese mit Wildobstarten gemäß der Pflanzenliste der Stadt Bornheim (s. Punkt E) auf dem Flurstück 289 (1.050 m²)
- Anpflanzung einer Streuobstwiese mit Wildobstarten gemäß der Pflanzenliste der Stadt Bornheim (s. Punkt E) auf dem Flurstück 297 (1.052 m²)
- Umwandlung eines Intensivackers in ein naturnahes Fließgewässerumfeld auf einem Teilstück des Flurstücks 384 (204 m²).

Die öffentlichen Grünflächen, das Versickerungsbecken und die externen CEF-Maßnahmenflächen des Plangebietes werden während der Vegetationsperiode

(Phänologische Vegetationsperiode gemäß LANUV: 211 Tage) je nach Wüchsigkeit alle 10 - 30 Tage gemäht, damit sie als Nahrungshabitat für den Steinkauz fungieren. Die regelmäßige Mahd erfolgt auf 10 m breiten Streifen, an die wiederum 10 m breite ungemähte Streifen folgen. Zudem werden 4 Holzpfähle als Answarten für die Jagd installiert.

Sofern ein verminderter Aufwuchs, beispielsweise aufgrund langanhaltender Trockenheit, festgestellt wird, können die Mahdabstände die 30 Tage überschreiten.

Für die Streuobstwiesen sind alle im Rheinland heimischen alten hochstämmigen (1,80 m Kronenansatz) Obstsorten aus den Listen der Unteren Landschaftsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis), dem Landschaftsverband Rheinland und der Stadt Bornheim verwendbar. Bei der Anlage der Streuobstwiese sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Pflanzabstände betragen bei Zwetschge, Sauerkirsche und Wildobst mindestens 8 Meter. Äpfel, Birnen und Walnüsse müssen 15-20 Meter vom nächsten Baum entfernt gepflanzt werden. Der Abstand zu Fahrbahnrandern muss mindestens 3 m betragen. Die Positionierung der Bäume erfolgt unregelmäßig auf den dafür vorgesehenen Flächen
- Auf einer unbeweideten Fläche ist ein Anbindepfahl pro Baum zur Sicherung anzubringen
- Auf Weideflächen muss ein Schutzgatter an drei Anbindepfählen angebracht werden.
- Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm, wurzelnackt oder Containerware

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

8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich entlang der L183 ist eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3 m zu errichten. Im Bereich des Fuß- und Radweges zwischen L183 und Planstraße 3 wird die Stirnseite der Lärmschutzwand mit einer zwingenden Höhe von 3 m festgesetzt.

Das Weitere regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger.

Die Wohnnutzung darf dort im WA1 und WA4 erst ausgeübt werden, wenn die o.g. Lärmschutzanlage vollständig errichtet ist.

8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

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

Innerhalb der mit den jeweiligen, maßgeblichen Außenlärmpegeln in der Planzeichnung 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, maßgeblichen Außenlärmpegel erfüllen.

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ La 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.

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.

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

Die verbleibende externe Kompensation des Eingriffs des Bebauungsplanes Me 18 in Höhe von 92.650 Biotopwertpunkten wird auf von der Stadt Bornheim bereitgestellten Flächen (Gemarkung Waldorf, Flur 3, Flurstück 8 und 58; Flur 4, Flurstück 142 (teilweise); Flur 5, Flurstücke 145, 148, 149, 230, 232, 266, 289, 317, 318, 187, 189, 190, 197, 198 und 199) realisiert.

Die Stadt Bornheim plant in der Gemarkung Waldorf die Umwandlung von Fichtenforst- und überwiegend Nadelholzflächen in einen standortheimischen Laubwald. Die Umwandlung erfolgt, indem die standortfremden Nadelgehölze von der Fläche entfernt und eine Anpflanzung autochthoner Gehölze erfolgt. Auf der Fläche potentiell vorkommende standortgerechte Laubgehölze dürfen nicht entfernt werden.

Die angepflanzten Laubgehölze werden mit einem Verbisschutz ausgestattet. Optional kann die Fläche eingezäunt werden.

Das Weitere regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger.

10. Festsetzung zur Bodendenkmalpflege (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb der rückwärtigen Baugrenzen in den Wohnbauflächen WA 1, WA 2 und WA 4, die mit Bodeneingriffen verbunden sind (wie z.B. Zisternen, Pools etc.), ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB nicht zulässig.

Die Errichtung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bornheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

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

Einfriedungen der Westseite der Bahntrasse, der Südseite der Händelstraße, im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule/sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung, sowie Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind als offen gestaltete Zäune (zum Beispiel Stabgitterzaun) bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und WA4 werden folgende Regelungen getroffen.

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.

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

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,5 m und von dem Dachfirst mindestens 1,5 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.

3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farbspektren hellgrau bis dunkelgrau 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 % der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig. Die baulich zusammenhängenden Hauptbaukörper (z.B. Doppelhaushälften) sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu realisieren.

5. Befestigte Flächen im Vorgarten

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

Im Vorgarten zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten, Fahrrad- und Müll- und Recyclingbehälter. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen und dürfen insgesamt max. 65% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

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

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur 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 (zum Beispiel Stabgitterzaun) bis zu 0,6 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,2 m Höhe 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. Verkleidungen von Zaunanlagen sind nicht zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

D) Hinweise

1. Kampfmittel

Eine Kampfmittelprüfung hat bereits stattgefunden. Es liegt ein Abschlussbericht vom 07.01.2021 und 18.02.2022 vor. Da lediglich eine Teilfläche von ca. 10,1 ha und 1,6 ha geräumt werden konnte, ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) ist das das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des KBD zu beachten.

2. 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.

3. 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.

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.

Die Errichtung von Versickerungsanlagen auch kleiner 400 m² befestigter Fläche ist innerhalb des Plangebietes nicht gestattet.

5. Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) dürfen Rodungs- oder Schnitтарbeiten 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. Erschütterungen im Bereich der Stadtbahntrasse

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Stadtbahntrasse kann es zu Erschütterungen kommen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist daher für das Allgemeine Wohngebiet WA1 sowie das Schulgrundstück ein entsprechendes Gutachten nach DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen) vorzulegen.

8. 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.

9. Bauliche Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bauliche Anlagen zur Herstellung des Straßenkörpers von öffentlichen Verkehrsflächen, wie zum Beispiel Bordsteinrückenstützen, Böschungen etc. sind in bis zu 0,5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken zu dulden.

10. Städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag

Zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet u.a.

- Ausbau der Händelstraße sowie des Knotens mit der L183
- Bau des Kreisverkehrsplatzes an der Lannerstraße
- Festlegen des Anteils an sozialem Wohnungsbau
- Errichtung und Ausgestaltung der für die Wohnbebauung erforderlichen Lärmschutzanlage entlang der Bonn-Brühler-Straße (L183) durch den Vorhabenträger

- Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an Infrastrukturmaßnahmen, zum Beispiel Kindertageseinrichtung
- Herstellung von zwei Spielplätzen
- Herstellung Quartiersplatz
- Renaturierung Breitbach
- Kosten für den externen Ausgleich (Umwandlung von Waldflächen)

11. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Me18, „Mertener Pfad“ in Bornheim-Merten, AB Stadtverkehr, Bornheim im Juli 2021
- Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Me18, „Mertener Pfad“ in Bornheim- Merten, AB Stadtverkehr, Bornheim im April 2021
- Geohydrologische Beurteilung zur Versickerung des Untergrundes, Erschließungsgebiet Händelstraße, B-Plan Me18, 53332 Bornheim- Merten, GBU GmbH, Alfter im April 2021
- Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis für das geplante Baugebiet Me18 in Bornheim- Merten, Kohlenbach + Sander, Bonn im September 2022
- Schalltechnisches Fachguten zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Me18 in Bornheim, Accon Köln GmbH, Köln im Juni 2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Me18 in der Ortschaft Merten, Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim im März 2023
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplans Me18 in der Ortschaft Merten, Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim im März 2023

E) Pflanzenliste (Stand: März 2021)

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

Pflanzqualitäten Bäume:

Bäume (1. oder 2. Ordnung) Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

I Bäume

Bäume 1. Ordnung (> 20 Meter)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Roterle)
Castanea sativa (Esskastanie)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)
Ulmus laevis (Flatterulme)

Bäume 2. Ordnung (10-20 Meter)

Betula pendula (Sandbirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus „Schloss Tiefurt“ (Traubenkirsche)
Pyrus communis (Kulturbirne)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus domestica (Speierling)

Bäume 2. Ordnung (10-20 Meter) – Potentiell als klimaresilient geltende nicht einheimische Bäume für den Siedlungsbereich

Alnus x spaethii (Purpurerle – Herkunft Züchtung)
Corylus colurna (Türkische Hasel – Herkunft Südeuropa)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum – Herkunft Nordamerika)
Sophora japonica „Regent“ (Perlschnurbaum)

Bäume 3. Ordnung (< 10 Meter)

Acer campestre (Feldahorn)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus Plena (gefülltblühende Vogelkirsche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Bäume 3. Ordnung (< 10 Meter) – Potentiell als klimaresilient geltende nicht einheimische Bäume für den Siedlungsbereich

Fraxinus ornus (Blumen Esche - Herkunft Südeuropa)

Magnolia kobus (Baum Magnolie - Herkunft Japan)

Pyrus calleryana (Chinesische Birne - Herkunft China)

Sorbus latifolia (Breitblättrige Mehlbeere – Herkunft Züchtung)

Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Bemerkung: Es können von allen aufgeführten Bäumen auch Sorten verwendet werden.

Obstbäume

Alle im Rheinland heimischen alten hochstämmigen (1,80 m Kronenansatz) Obstsorten (Listen bei der unteren Naturschutzbehörde (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 (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)

III Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe (sonnig)

Hedera helix – Efeu (halbschattig bis schattig)

Humulus lupulus – Hopfen (feucht bis nass)

Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein (sonnig bis halbschattig)

Rosa spec. – Kletterrose (nur 2-5 m Wuchshöhe)

Übersichtskarte zu den Flächen für den externen Ausgleich und zu den Maßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz zum Bebauungsplan Me 18 in der Ortschaft Merten Karte 1 (2)



Stand: 30.03.2023



Datenlizenz Deutschland – NRW (2023)
Version 2.0 (www.gocdata.de/dl-de/by-2-0)

0 150 300 450 600
Meter

-  Kennzeichnungen der Ausgleichsflächen
-  Kennzeichnungen der CEF-Maßnahmen
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Me 18

