

Stadt Bornheim

Textteil

zum Bebauungsplan Ro 16 – 2. Änderung in der Ortschaft Roisdorf

für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind alle unter § 3 (3) BaunVO (Reine Wohngebiete (WR)) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ziff. 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ziff. 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäude-, Trauf und Firsthöhen beziehen sich auf Meter (m) über Normalnull (NN).

Als maximale Höhe der Gebäude gilt im WR 2 - Gebiet (Satteldach) die Trauf- (TH) und die Firsthöhe (FH) bzw. im WR 1 – Gebiet (Flachdach) die oberste Außenwandbegrenzung.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt; es ist nur die Errichtung eines Einzelhauses zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (3) BaunVO im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer an maximal 2 Seiten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BaunVO)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BaunVO ist grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf jedoch je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt errichtet werden.

5. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BaunVO)

Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiets (WR) sind gemäß § 12 (6) BaunVO Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (ÜSt = Carport) und Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie in der gesondert festgesetzten Fläche für Ga, ÜSt und St zulässig.

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

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

7.1 Flachdächer von Garagen und Carports sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB dauerhaft durch bodendeckende Gräser, Stauden oder Gehölze zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen.

7.2 In der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste (Bäume) zu verwenden:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulenhainbuche)
- Pyrus communis "Beech Hill" (Birne)

7.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze der folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste (Sträucher) zu verwenden:

- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Corylus avellana (Hasel)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Salix caprea (Salweide)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)

Mindestpflanzgröße: Str., 2xv., 60-100, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m, 2 bis 3-reihige Pflanzung.

7.4 Flächen für Zufahrten, Zugänge sowie Stellplätze auf dem Grundstück sind in wasserdurchlässigen Befestigungsarten (z.B. Pflaster mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen, Rasengitter- oder -kammersteine), wassergebundener Decke oder in ihrer Wirkungsweise vergleichbaren Materialien zu befestigen.

7.5 Einfriedungen sind nur als standortgerechte, einheimische Hecken mit begleitenden, offen gestalteten Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Hierfür sind Gehölze nach der unter A 7.3 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

7.6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen. Hierfür sind Gehölze nach der unter Pkt. A 7.3 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

7.7 Der Garten ist strukturreich anzulegen und muss auf mind. 30 % der verbleibenden Freiflächen naturnahe Pflanzelemente (standortgerechte Sträucher, Wiese, heimischer Laubbaum) enthalten. Hierfür sind Arten aus den unter den Punkten A 7.2 und A 7.3 aufgeführten Pflanzlisten zu verwenden.

B BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

1. Dachformen und -neigungen

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind beim Hauptgebäude Sattel- und Flachdach zulässig:

- im WR 1 = Flachdach bis max. 5 Grad Dachneigung,
- im WR 2 = Satteldach bis max. 30 Grad Dachneigung.

2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung des Satteldaches ist in dunklen, anthrazitfarbenen Materialien auszuführen. Materialien mit spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

3. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind vorwiegend als helle Putzflächen zu gestalten und auszuführen. Metallverkleidungen an den Fassaden sind nicht zulässig.

4. Geländeterrassierung und Stützmauern

Eine Geländeterrassierung durch Aufschüttung bzw. Abgrabung ist bis jeweils max. 1,5 m Höhe und mit einer Böschungsneigung von min. 1:1,5 zulässig.

C HINWEISE

1. Archäologische Funde

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde (02222/945-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

2. Bodenschutz

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren

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**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Grund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung - gemäß § 51a (3) Landeswassergesetz (LWG) - in den Regenwasserkanal in der Straße "Am Dietkirchener Hof" bzw. alternativ in den Oberdorfer Weg einzuleiten.

Es wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung, vorzusehen.

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. **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.

7. **Kriminalprävention**

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, sämtlichen Zugangsmöglichkeiten von Gebäuden und Nebenanlagen mit einbruchshemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten.

8. **Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Ro 16 – 2. Änderung treten Teile des Bebauungsplans Ro 16 – 1. Änderung, betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 16 – 2. Änderung, außer Kraft.

9. **Fachgutachten**

Folgendes Fachgutachten wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 25. August 2014