

# **Bebauungsplan Bo 10**

## **in der Ortschaft Bornheim**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

##### **1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (gemäß § 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. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

- WA
- II Vollgeschosse
- GRZ 0,4; GFZ 0,6 (als Höchstmaß)
- TH 4,00, FH 8,50 (gemessen ab Erdgeschossfußboden)
- Satteldach (SD), Walmdach (WD),

###### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Trauf-/und Firsthöhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,2 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,5 über der Höhe der Achse der erschlossenen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Mindestens jedoch 0,20m über dem natürlichen Gelände an seinen Gebäudeecken. Die Höhe der Verkehrsfläche wird über einen Erschließungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) geregelt.

Im Plangebiet dürfen die festgesetzten maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um maximal 1,10 m überschritten werden.

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

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

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

Eine Überschreitung der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze durch eingeschossige Gebäudeteile wie z.B. Garagen, Wintergärten und überdachte Terrassen ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig. Für Terrassen ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu 4,0 m zulässig.

Die Baugrenzen dürfen durch einen Anbau an maximal 1 Seite um bis zu 1,00 m überschritten werden, durch Balkone und Vordächer an maximal 2 Seiten um bis zu 1,50m.

### **4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Für die Baugrundstücke werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:

- Baugrundstück für ein Einzelhaus = mind. 400 m<sup>2</sup>
- Baugrundstück für eine Doppelhaushälfte = mind. 300 m<sup>2</sup>

Im Einzelfall sind Abweichungen von max. 10% zulässig.

### **5. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze**

(§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB)

#### **5.1 Nebenanlagen**

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 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 von Mülltonnen und Fahrräder bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

#### **5.2 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA), in denen ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.

## **7. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

### **7.1 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. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen. Bei Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern sind zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien nur Dachneigungen von mindestens 30° und maximal 40° zulässig. Anbauten sind mit einem Flachdach auszuführen.

### **7.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Farbspektren von Hellgrau bis Dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

### **7.3 Dachaufbauten, Zerchhäuser und Anbauten**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang 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 und Anbauten dürfen insgesamt 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

### **7.4 Vorgärten**

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 60 % (bei 5,0 m und mehr Tiefe) bzw. 65 % (bei 3-4 m Tiefe) der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

### **7.5 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. In den Vorgartenbereichen (= Bereich zwischen der straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie) sind darüber hinaus offene gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei seitlich entlang der Hausgärten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zaun bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

## **8 Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen für den Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 - 25a BauGB)**

- Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Dabei ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten gemäß der Gruppe I a) und 1 b) der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche sind zusätzlich jeweils mindestens zwei Solitärsträucher in der Mindestqualität 3 x v., m. B., 125-150 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten gemäß Gruppe II der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

- Zeitraum Rodungsarbeiten: Durch die Nutzungsaufnahme im Plangebiet kommt es zur Entfernung von Gehölzen (Gebüsch und wenigen Bäume) und zur Bearbeitung des Oberbodens. Um eine Zerstörung von Nestern und Eiern zu vermeiden und so einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden, sind die beeinträchtigten Strukturen außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen. Die Rodungsarbeiten sollten dem entsprechend zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dadurch wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Artikel 5 b der Vogelschutzrichtlinie vermieden.
- Beseitigung bestehender Gebäude: Eine gelegentliche Nutzung der im PG befindlichen Gebäude (Schuppen, Gartenhaus etc.) durch kleine Fledermausarten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Rückbaus könnten zu jeder Jahreszeit in Ritzen oder Spalten Quartiere gebäudebewohnender Fledermausarten zerstört und zumindest einzelne Individuen getötet werden. Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen im Winterquartier sowie in Einzelquartieren zu vermeiden, und so das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, bei der potentielle Fledermausquartiere auf Vorkommen kontrolliert und gegebenenfalls zeitlich geschont werden.

## **B 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. Kampfmittel**

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 KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) 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.

### **3. Bodenschutz und Altlasten**

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.

### **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.

Ebenso ist mit Ausnahmen für Versickerungsanlagen kleiner 200 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **5. Baumschutz**

Bei Arbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

### **6. Tierschutz**

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den 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.

### **7. 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.

### **8. Kriminalprävention**

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizei-

lichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per E-mail unter KKKPO.Bonn@polizei.nrw.de möglich. Zudem werden ergänzende und über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende sowie durch die Bauleitplanung teilweise nicht erfassbare Maßnahmen zur städtebaulichen Kriminalprävention in Form einer Checkliste empfohlen. Die Checkliste mit Hinweisen zur gefahrenvorbeugenden Gestaltung u. a. von Freibereichen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Parkhäusern ist über die Polizeidienststellen erhältlich.

## 9. Fachgutachten

Büro für Faunistik & Freilandforschung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I, November 2015

Büro für Faunistik & Freilandforschung: Ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung der Brutvögel und des Nachkerzenschwärmers im Bebauungsplangebiet Bo 10 in Bornheim, September 2017

## C Pflanzliste

### 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)