

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Merten Bereich Sommersberg

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) , der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019, S.23) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung amfolgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Merten wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 34 (6) BauGB in einem Bereich am Sommersberg durch diese Satzung erweitert.

Der Geltungsbereich der Erweiterungssatzung ergibt sich aus dem als Anlage beigegeführten Plan „Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Merten“. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß § 9 Abs.1 i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieser Satzung.
----------------------------	--

Maß der baulichen Nutzung,
Höhe der baulichen Anlagen:

im Plan festgesetzt

Die Traufhöhe darf max. 6,50 m über EFH liegen,
die Firsthöhe max. 9,00 m

	zweigeschossig
Satteldach	TH 6,50 FH 9,00
Gebäude mit Pultdach + Nicht-Vollgeschossen Das oberste Geschoss muss an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes mind. 1,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben	TH 6,50 für Vollgeschosse FH 9,00

Bauweise:

Es sind nur Einzelhäuser mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30°- 40° oder Pultdächer zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Grundstücksgröße:

Die Mindestgröße eines Grundstücks beträgt 400 m².

Anzahl der Wohnungen:

Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Garagen/ Carport/**Stellplätze**:

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den im Satzungsplan festgesetzten Flächen zulässig. ~~und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze Flächen zulässig.~~

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

Verkehrsfläche:

Die Verkehrsfläche ist durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft,
Bodenschutz:

Niederschlagswasser von Gebäuden ist nach Möglichkeit zu nutzen und im Weiteren nach Möglichkeit zu verrieseln, zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, grobes offenporiges Pflaster) auszuführen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind innerhalb der Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft in einer Tiefe von mindestens 3,0 m zweizeilige Anpflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste der Stadt Bornheim für die Bauleitplanung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (~~Grundflächenzahl + 50% Nebenanlagen~~) sind mind. 1 Baum sowie 2 Solitärsträucher (gem. Pflanzliste der Stadt Bornheim) außerhalb der Ausgleichsfläche zu pflanzen.

Als externe Kompensationsmaßnahme ist auf einer 1.104 m² großen Teilfläche des Flurstücks 40, Flur 3, Gemarkung Bornheim-Rösberg im Biotopverbund Rösberg eine Verbesserung des Ausgangszustandes um 3 Biotopwertpunkte/ m² vorzunehmen.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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 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.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umweltschutz-und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

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

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen.

gen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

4. erneuerbare Energien

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential zwischen 1.021 - 1.031 kWh/m²/a. Es ist daher zu empfehlen, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

5. 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.

6. Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem die Herrichtung und Abtretung von Straßenverkehrsfläche und die Zahlung eines Ausgleichsbetrages für den erfolgten Eingriff in Grund und Boden.

7. Fachgutachten

Folgendes Fachgutachten wurde im Rahmen der Aufstellung der Satzung erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Pflanzliste (Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher)

I Bäume

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)

I c. Obstbäume

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

Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix (gemeiner Efeu)
Lonicera periclymenum (Geißblatt)
Clematis vitalba (gemeine Waldrebe)
Vitis vinifera (echter Wein)