

Bebauungsplan Ro 23

in der Ortschaft Roisdorf

Textliche Festsetzungen

Stand: 06.08.2020

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 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 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Für die in den allgemeinen Wohngebieten 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/ Pultdach	TH 4,0 m FH 8,50 m	TH 6,50 m FH 11,0 m	-----
Gebäude mit Flachdach	OK 4,50 m	OK 7,50 m	OK 11,0 m
Gebäude mit Flachdach + Nicht-Vollgeschossen Das oberste Geschoss muss an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben	OK 4,0 m für Vollgeschosse OK 7,0	OK 6,50 m für Vollgeschosse OK 9,50	-----

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 4,0 m für Vollgeschosse FH 8,50	TH 6,50 m für Vollgeschosse FH 11,50	-----
---	---	---	-------

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmungen der Höhe baulicher Anlagen ist die in der überbaubaren Grundstücksfläche eingetragene Bezugshöhe (BZH) in Meter über Normalhöhennull (NHN).

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis maximal 0,50 m
- extensive Gründächer bis maximal 0,50 m
- äußere offen gestaltete Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien bis maximal 1,10 m
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis maximal 1,50 m, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken
- Aufzugsmaschinenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis maximal 2,0 m

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

- Die Oberkante (OK) ist bei Gebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt des Gebäudes und ist definiert als Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossbodens bis zum obersten Gebäudeabschluss.
- Die Traufhöhe (TH) ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante Erdgeschossboden und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut definiert.
- Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossbodens bis Oberkante First.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Teilgebieten WA 6 und WA 7 kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zugelassen werden.

In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 darf die festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden.

In den Teilgebieten WA 1, 5 und 9 darf die festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Für die Teilgebiete WA 2, 8 und 10 gelten die Regelungen bzgl. der Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unverändert.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer an maximal zwei Seiten um bis zu 1,50 m und durch eine Außentreppe an maximal einer Seite um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die rückwärtige Baugrenze darf durch Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden.

4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 BauNVO)

4.1 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 maximal 30 m³ Bruttorauminhalt errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m.

4.2 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie innerhalb der zeichnerisch mit „St/Ca“ festgesetzten Flächen zulässig.

In den Teilgebieten WA 6 und WA 7 sind überdachte Stellplätze und Garagen nur als Tiefgaragen, mit denen das Baugrundstück unterbaut wird, zulässig. Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch mit „TGa“ festgesetzten Flächen errichtet werden. Nicht überdachte oberirdische Stellplätze sind je Grundstück auf einer Fläche von höchstens 50 m² zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m, der auch als Stellplatzfläche genutzt werden darf – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie – freizuhalten.

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

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

In den Teilgebieten WA 1 – 5 und WA 8 – 10 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhaushälfte begrenzt.

In den Teilgebieten WA 6 und WA 7 ist 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 70 m² Grundstücksfläche erhöht werden, wenn in dem entsprechenden Teilgebiet öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wird.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit der Bezeichnung „GFL“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der unmittelbar daran angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan durch Angabe der Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschall-dämmmaße können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauvorlagen stets beizufügen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Begrünung Grundstücksflächen

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und zwei Solitärsträucher zu pflanzen.

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

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist je Grundstück eine mindestens 1,0 m breite Schnitthecke mit einer Mindestendwuchshöhe von 1,50 m zu pflanzen.

Die vorstehenden Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes durchzuführen. Dabei sind die Arten und Mindestqualitäten gemäß der Pflanzliste 1 zu verwenden.

8.2 Dachbegrünung

Nicht begehbbare Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° (WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8) sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- mindestens extensiv zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind ebenfalls mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Die nicht durch Gebäude und Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen oder anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer Vegetationsfläche und ggf. Baumpflanzungen zu begrünen.

Die vorstehenden Begrünungsmaßnahmen sind entsprechend der technischen Regelwerke durchzuführen.

Bei Installation nicht-aufgeständerter Photovoltaikmodule entfällt die Begrünungsauf-
lage.

8.3 Baumpflanzungen

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß der in der Pflanzliste 3 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten umzusetzen. Abweichend davon ist an den beiden mit „N“ gekennzeichneten Baumstandorten jeweils ein Nadelbaum (Pinus nigra – Schwarzkiefer) zu pflanzen. Die Pflanzstandorte der Bäume können um bis zu 2,0 m von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen. Die Standräume der Bäume sind entsprechend der technischen Regelwerke anzulegen. Die Bäume sind in einem Rasenstreifen von mindestens 3,0 m Breite zu pflanzen.

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Planstraße 1 sind mindestens 10 Bäume der in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Standräume der Bäume sind entsprechend der technischen Regelwerke anzulegen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mindestens 12 m³ zu sichern.

8.4 Gestaltung Parkanlage/ Kinderspielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/ Spielplatz“ sind mindestens 12 Laubbäume der in der Pflanzliste 4 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen. Zur Verankerung der Großgehölze dürfen auf öffentlichen Spielplätzen nur Unterflurverankerungen Verwendung finden. Ansonsten kommen sogenannte Niedrigdreiböcke zum Einsatz.

Darüber hinaus sind mindestens 10 % der Fläche mit Sträuchern oder Strauchhecken zu bepflanzen (3-mal verpflanzt, mit Ballen, 150 cm bis 200 cm Höhe).

8.5 Gestaltung Versickerungsbecken

Die Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser ist als Rasenfläche RSM- Mischung Regio anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren.

9 **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind der bestehende Nadelbaum (*Picea pungens* „Glauca“ – Blaue Stechfichte) sowie der Brombeerunterwuchs zu erhalten. Bei Abgang des zu erhaltenden Baumes ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Innerhalb dieser Fläche ist mindestens ein Nadelbaum (*Pinus nigra* – Schwarzkiefer) zu pflanzen.

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

Die verbleibende externe Kompensation des zu erwartenden Eingriffs des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Höhe von 54.530 Biotopwertpunkten wird auf einer von der Stadt Bornheim bereitgestellten Fläche (Gemarkung Hersel, Flur 10, Flurstücke 21/1 bis 65) realisiert. Diese vor einigen Jahren als Acker genutzte Fläche befindet sich ca. 3 km westlich des Plangebietes. Die ackerbauliche Nutzung wurde in eine typische artenreiche Glatthaferwiese im Überschwemmungsbereich des Rheins überführt und einzelne standortheimische Gehölze gepflanzt. Die Fläche wird über Vertragsnaturschutz gepflegt und zu großen Teilen 1 x im Jahr gemäht. Lediglich kleinere Bereiche mit Brombeeraufwuchs bleiben über einen längeren Zeitraum von maximal 5 Jahren stehen.

11 **Aufschiebende Bedingung** (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den in der Planzeichnung festgesetzte archäologische Konfliktfläche 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. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bornheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

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

1. **Dachform und Dachneigung**

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes

Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Nebeneinanderliegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen.

Satteldächer sind mit einer Neigung von mindestens 30° und maximal 40° und Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10° einseitig geneigt bzw. 25° versetzt, beidseitig geneigt herzustellen. Dächer von Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen können davon abweichen.

Flachdächer sind mit einer Neigung bis maximal 10° herzustellen.

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

12 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

13 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

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

14 Fassadengestaltung

Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz und unglasierte 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.

15 Vorgartengestaltung

Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

Vorgartenflächen sind (vollflächig) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten, Fahrrad- und Müll- und Recyclingbehälter. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen und dürfen insgesamt 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.).

16 Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene, einheimische Hecken zulässig.

In den Vorgartenbereichen 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 Höhe 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 maximal 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.

In begründeten Einzelfällen kann ausnahmsweise von den o.g. Höhen abgewichen werden.

C Nachrichtliche Übernahme

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet Wesseling-Urfeld

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld bzgl. der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote in der Wasserschutzzone III B ist zu beachten.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Für die Errichtung der Straßen und Wege sowie für die Errichtung der Parkplatzanlagen ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung nach § 3 Abs. 1 Ziffer 9 und 10 der Wasserschutzgebietsverordnung an den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz zu stellen.

Für die Befestigung der Straßen und Wege sowie für die Parkplatzanlage ist versickerungsfähiges Pflaster (Ökopflaster) nicht zulässig.

D 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

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Es ist laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) NRW keine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Dabei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu beachten.

3. Boden- und Wasserschutz

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 Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Für Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz zu beantragen.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls 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 Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

Die im Plangebiet abgeteufte Brunnen/ Grundwassermessstellen sind ordnungsgemäß zu betreiben oder ordnungsgemäß zurückzubauen. Sollte ein Rückbau von Brunnen oder Grundwassermessstellen erforderlich werden, so hat der Rückbau in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 135 stattzufinden. Mit der Durchführung der Arbeiten (Rückbau) ist ein nach DVGW-Arbeitsblatt W 120 zertifiziertes Brunnenbau- und Bohrunternehmen zu beauftragen. Der Beginn und der Abschluss des Rückbaus sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, unter Benennung des auszuführenden Unternehmens und der Beschreibung der Maßnahme anzuzeigen. Der Antrag ist beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

4. Baumschutz

Bei Arbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP4 zu beachten.

5. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Zur Stärkung des lokalen Brutbestandes der Bachstelze sind an den zur freien Landschaft zeigenden Gebäudefassaden nach Angaben der Umweltbaubegleitung vier Nistmöglichkeiten für Halbhöhlenbrüter einzurichten.

Während der Bauphase ist ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Das Weitere regelt der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger.

6. 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.

Grundsätzlich dürfen weder Ver- noch Entsorgungsleitungen durch Pflanzbeete im Straßenbegleitgrün geführt werden.

7. 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 kriminalpolizeilichen 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 Bebauungsplanes 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.

8. DIN-Normen und andere Regelwerke

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.

Die Maßnahmen zur Dachbegrünung sollen nach der Empfehlung der FLL-Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017) durchgeführt werden. Die Baumpflanzungen sollen nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen erfolgen. Diese können beim Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bornheim eingesehen werden.

9. Städtebaulicher Vertrag

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

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Artenschutzprüfung (RMP STEPHAN LENZEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN)
- Archäologische Sachverhaltsermittlung (ARCHÄOLOGIE TEAM TROLL)
- Geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (GBU CONSULT)
- Schalltechnisches Fachgutachten (ACCON KÖLN)
- Überflutungsbetrachtung (KOHLENBACH + SANDER)
- Verkehrsuntersuchung (ISV INGENIEURGRUPPE STADT + VERKEHR)

E Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Grundstücksfläche)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Bäume 1. Ordnung		
Acer platanoides	Spitzahorn	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Alnus glutinosa	Roterle	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Castanea sativa	Edelkastanie, Esskastanie	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Fraxinus excelsior	Esche	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Juglans regia	Walnuss	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Populus alba	Silberpappel	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Populus nigra	Schwarzpappel	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Pyrus communis	Kulturbirne	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Quercus petraea	Traubeneiche	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Quercus robur	Stieleiche	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Salix alba	Silberweide	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Tilia cordata	Winterlinde	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Ulmus laevis	Flatterulme	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	Feldahorn	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Betula pendula	Sandbirke	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Betula pubescens	Moorbirke	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Malus communis = sylvestris	Wild- oder Holzapfel	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Populus tremula	Espe	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Prunus padus	Traubenkirsche	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Salix caprea	Salweide	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Sorbus aria	Mehlbeere	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Sorbus domestica	Speierling	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Ulmus carpinifolia = minor	Feldulme	Hst., 3 x v., StU: 16-18 cm
Sträucher		
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	
Cornus mas	Kornelkirsche	

<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Genista germanica</i>	Deutscher Ginster	
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster	
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose	
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Schottische Zaunrose	
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	
Rank- und Kletterpflanzen		
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt	
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe	
<i>Vitis vinifera</i>	Echter Wein	

Hst. = Hochstamm | 3 x v = 3-mal verpflanzt | StU = Stammumfang in cm

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

Pflanzqualitäten und Pflanzabstände Sträucher:

Solitärsträucher, freiwachsend:	Mindestendhöhe 2,0 m
Sträucher für Schnitthecke:	3-5 Pflanzen/lfd. m bei 3v., Mindestendhöhe der Hecke 1,50 m

Pflanzliste 2 (Verkehrsfläche)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle	Allee, K: 3,0 m, 5 x v., mit Ballen, StU: 30-35 cm
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Winterline „Rancho“	Allee, K: 3,0 m, 5 x v., mit Ballen, StU: 30-35 cm

Allee = Kronenansatz bei mind. 2,20 m | K = Kronenansatz | 5 x v = 5-mal verpflanzt | StU = Stammumfang in cm

Es kommen nur Gehölze aus rheinischen Markenbaumschulen zum Einsatz. Nachweis erforderlich!
Anzucht aus Regio Beständen.

Pflanzliste 3 (Wegebegleitende Grünfläche)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“	Hst., 3 x v., mit Ballen, StU: 18-20 cm
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn	Hst., 3 x v., mit Ballen, StU: 18-20 cm
<i>Crateagus x lavalleyi</i> „Carrierei“	Lederblättrige Weißdorn	Hst., 3 x v., mit Ballen, StU: 18-20 cm
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	Hst., 3 x v., mit Ballen, StU: 18-20 cm

Hst. = Hochstamm | 3 x v = 3-mal verpflanzt | StU = Stammumfang in cm

Pflanzliste 4 (Parkanlage/ Spielplatz)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle	Hst. od. Stb., 2 x v., StU: 18-20 cm
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Hst. od. Stb., 2 x v., StU: 18-20 cm
<i>Fraxinus angustifolia</i> „Raywood“	Schmalblättrige Esche	Hst. od. Stb., 2 x v., StU: 18-20 cm
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche	Hst. od. Stb., 2 x v., StU: 18-20 cm

Hst. = Hochstamm, Stb. = Stammbusch | 2 x v = 2-mal verpflanzt | StU = Stammumfang in cm

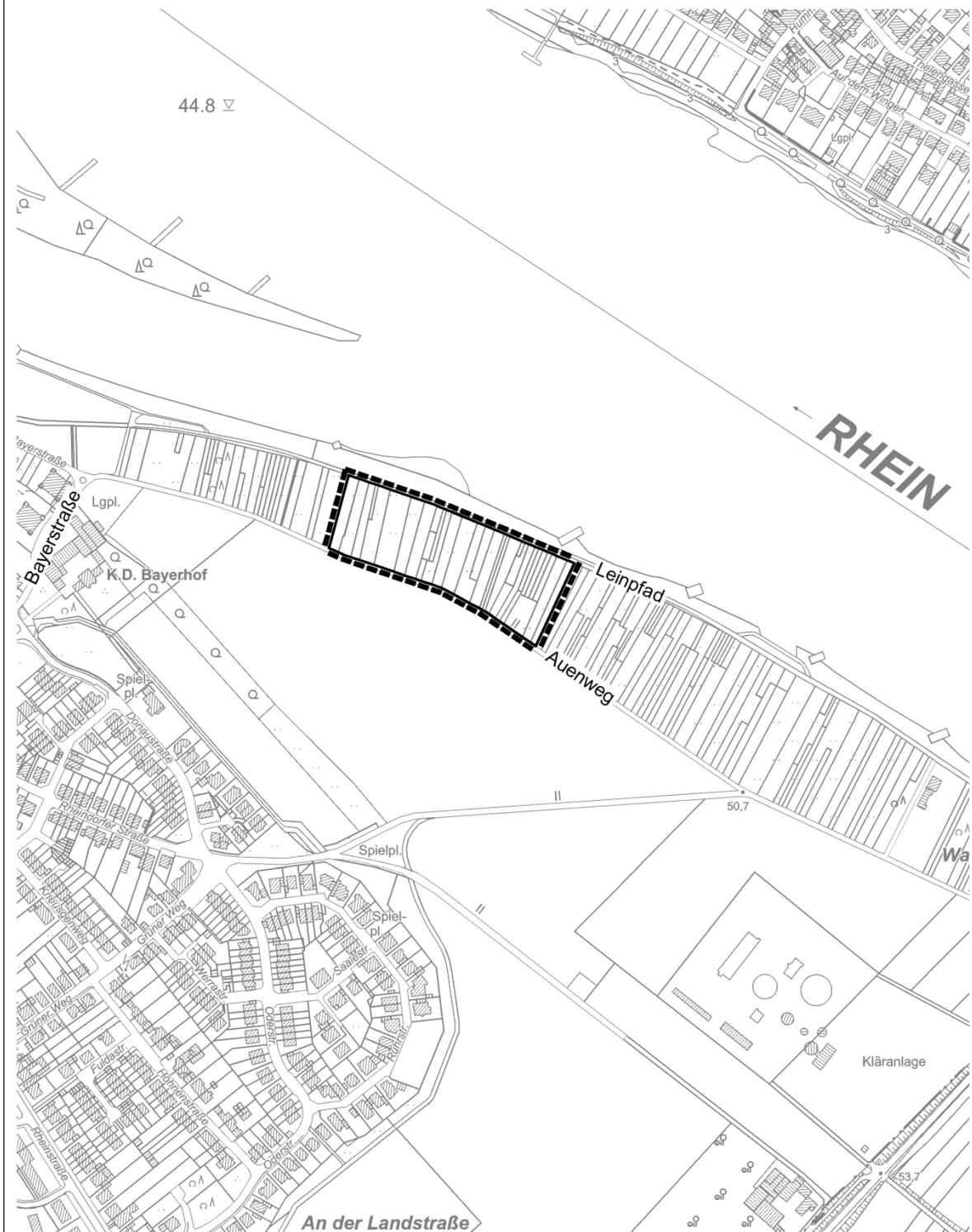
F Übersichtskarte externe Ausgleichsfläche

Übersichtskarte zur Fläche für den externen Ausgleich
und zu der Maßnahme nach Bundesnaturschutzgesetz
zum Bebauungsplan Ro 23

in der Ortschaft Roisdorf



06.08.2020



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

0 50 100 150 200
Meter

 Geltungsbereich