

# **Bebauungsplan Se 11**

## **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 Ausschluss von Betriebswohnungen/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke/ Vergnügungsstätten**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **1.2 Ausschluss von Tankstellen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

##### **1.3 Einzelhandelsbetriebe**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig.

##### **1.4 Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW**

Gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Betriebe der lfd. Nrn. 1-80 (Abstandsklassen I bis IV) aus der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3)

##### **2.1 Grundfläche (gem. § 19 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt.

##### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf dem Gelände ansonsten technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt (BP) von 62,42 m über Normalhöhennull (NHN).

### **3. Nebenanlagen**

(§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig.

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

#### **4.1 Erhalt von Einzelbäumen**

Die 11 Einzelbäume im Plangebiet sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind während der Bauzeit durch strikte Anwendung der gültigen technischen Regelwerke zu schützen. Äste und Zweige, die sich möglicherweise im Arbeits-/ Schwenkbereich der Baumaschinen befinden, sind fachgerecht zurück zu schneiden. Der Wurzelbereich (Traufkante) ist mit einem mobilen Bauzaun abzugrenzen. Ist dies aufgrund der Nähe des Baufeldes nicht in vollem Umfang möglich, so sind die Stämme durch gepolsterte Baumschutzelemente zu schützen. Die bestehenden topografischen Höhen im Kronentraufbereich dürfen nicht verändert werden.

#### **4.2 Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

In den Lücken der vorhandenen Baumreihe sind drei Einzelbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist zwischen und unter den Bäumen mit lebensraumtypischen Sträuchern der Pflanzenauswahlliste I zu bepflanzen. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

#### **4.3 Dachbegrünung**

Die Dachflächen des Neubaus (ca. 1.685 m<sup>2</sup> Dachfläche) sind mit Gras-Kräutermischungen und Sedum-Sprossenansaat zu begrünen.

### **5. Gestalterische Festsetzungen**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

#### **5.1 Einfriedungen**

Heckenpflanzungen sind entsprechend der Pflanzenauswahlliste II anzulegen. Zäune dürfen nur unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken aufgestellt werden. Einfriedungen über 2,5 m Höhe sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.

#### **5.2 Werbeanlagen**

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen in Bezug auf die jeweilige Wandfläche in maximal folgenden Größen zulässig:

- auf der Hauptseite bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche. Als Hauptseite eines Gebäudes gilt die aus Kundensicht erkennbare und für den Kunden zugängliche Haupteingangsseite eines jeden Gebäudes.
- ansonsten maximal 10 % der Wandfläche.

Die Werbeanlagen dürfen die jeweils festgesetzte max. Gebäudehöhe bzw. die beantragte Gebäudehöhe (Dachkante) nicht überschreiten (Dachreiter sind ausgeschlossen). Wechselbilder sind unzulässig. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht zulässig.

## **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. Versickerung Niederschlagswasser**

Schwach belastetes Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, muss auch dort versickert werden. Für die Beseitigung von schwach belastetem Niederschlagswasser durch Versickern kommen die nachfolgend aufgeführten Verfahren in Betracht:

- großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone,
- Flächenversickerung bei Straßen, Wegen und Plätzen,
- Versickern in einer großflächigen, oberirdischen Versickerungsanlage (Versickerungsbecken) mit mindestens 20 cm starker belebter Bodenzone,
  
- Mulden-Rigolen-Versickerung mit jeweils mindestens 20 cm, starker belebter Bodenzone (ohne Schächte, Überläufe o.ä.).

Als schwach belastet gilt Niederschlagswasser insbesondere von:

- befestigten Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr (fließend und ruhend),
- Dachflächen in Gewerbegebieten,
- Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten mit geringem Kfz-Verkehr, ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und ohne sonstige Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität.

Als stark verschmutzt gilt Niederschlagswasser insbesondere von:

- Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen i.S. des § 19 g Abs. 5 WHG sowie mit Jauche und Gülle, Stallung oder Silage umgegangen wird, z.B. Lager-, Abfüll- und Umschlagplätze für diese Stoffe,
- Flächen mit starkem Kfz-Verkehr (fließend und ruhend), z.B. Hauptverkehrsstraßen, Fernstraßen sowie Großparkplätze als Dauerparkplätze mit häufiger Frequentierung,
- Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten, soweit sie nicht als schwach belastet gelten,
- Flächen mit großen Tieransammlungen, z.B. Viehhaltungsbetriebe, Reiterhöfe, Schlachthöfe, Pelztierfarmen,
- befestigten Gleisanlagen,
- Verkehrsflächen von Abwasserbehandlungs- und Abfallentsorgungsanlagen (z.B. Deponiegelände, Umschlaganlagen, Kompostierungsanlagen, Zwischenlager),
- Flächen zur Lagerung und Zwischenlagerung industrieller Reststoffe und Nebenprodukte, von Recyclingmaterial, Asche.

Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser und stark verschmutztes Niederschlagswasser von privaten Grundstücken muss in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Beurteilung der Belastung des Niederschlagswassers richtet sich nach den Bestimmungen des RdErl. des Ministeriums vom 18.05.1998, Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landesumweltgesetzes. Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Wasserspeichern oder Zisternen ist zulässig. Für Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung, die mit einer Niederschlagswasserspeicherung verbunden sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies trifft für alle oben genannten Verfahren mit Ausnahme der Flächenversickerung zu.

Die vorgenannte Thematik ist mit dem Stadtbetrieb Bornheim (SBB) abzustimmen.

## **5. 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.

## **6. Überflutungsbetrachtung**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Verfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist eine Überflutungsbetrachtung zu erstellen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, ist eine Überflutungsbetrachtung für T = 30a zu erstellen. Diese ist mit dem Stadtbetrieb Bornheim (SBB) abzustimmen.

## **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. Pflanzenauswahlliste

### 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 carpiniifolia = 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)

UMWELT- UND GRÜNFLÄCHENAMT

### 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)

#### **9. Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

#### **10. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Se 11 verbleiben bei Realisierung aller festgesetzten Grünmaßnahmen noch Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt mit einem rechnerischen Defizit von insgesamt 3.298 ökologischen Wertpunkten. Die erforderliche plangebietsexterne Kompensation der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe kann auf einer aufgeforsteten ehemaligen Ackerfläche, die noch nicht vollständig anderen Eingriffen zugeordnet ist, erfolgen. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 153, Flur 2, Gemarkung Kardorf-Hemmerich. Bei einer angenommenen Werterhöhung um 4 Punkte je m<sup>2</sup> kann hieraus eine Fläche von 824,5 m<sup>2</sup> für den Ausgleich des o.g. Defizits zur Verfügung gestellt werden.

#### **11. Störfälle**

Die derzeit genehmigten und künftig eingesetzten Gefahrstoffe im Plangebiet führen gemäß Gutachten (Ermittlung des angemessenen Abstands i. S. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der Kersia Deutschland GmbH Bornheim, YNCORIS GmbH & Co. KG, Hürth, 26.06.2020) zu einem Achtungsabstand von 118 m um das Plangebiet. Der Nachweis der Einhaltung des Achtungsabstandes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

#### **12. Technische Regelwerke**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen gültigen technischen Regelwerke können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, im Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**13. Städtebaulicher Vertrag**

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

**14. Fachgutachten**

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

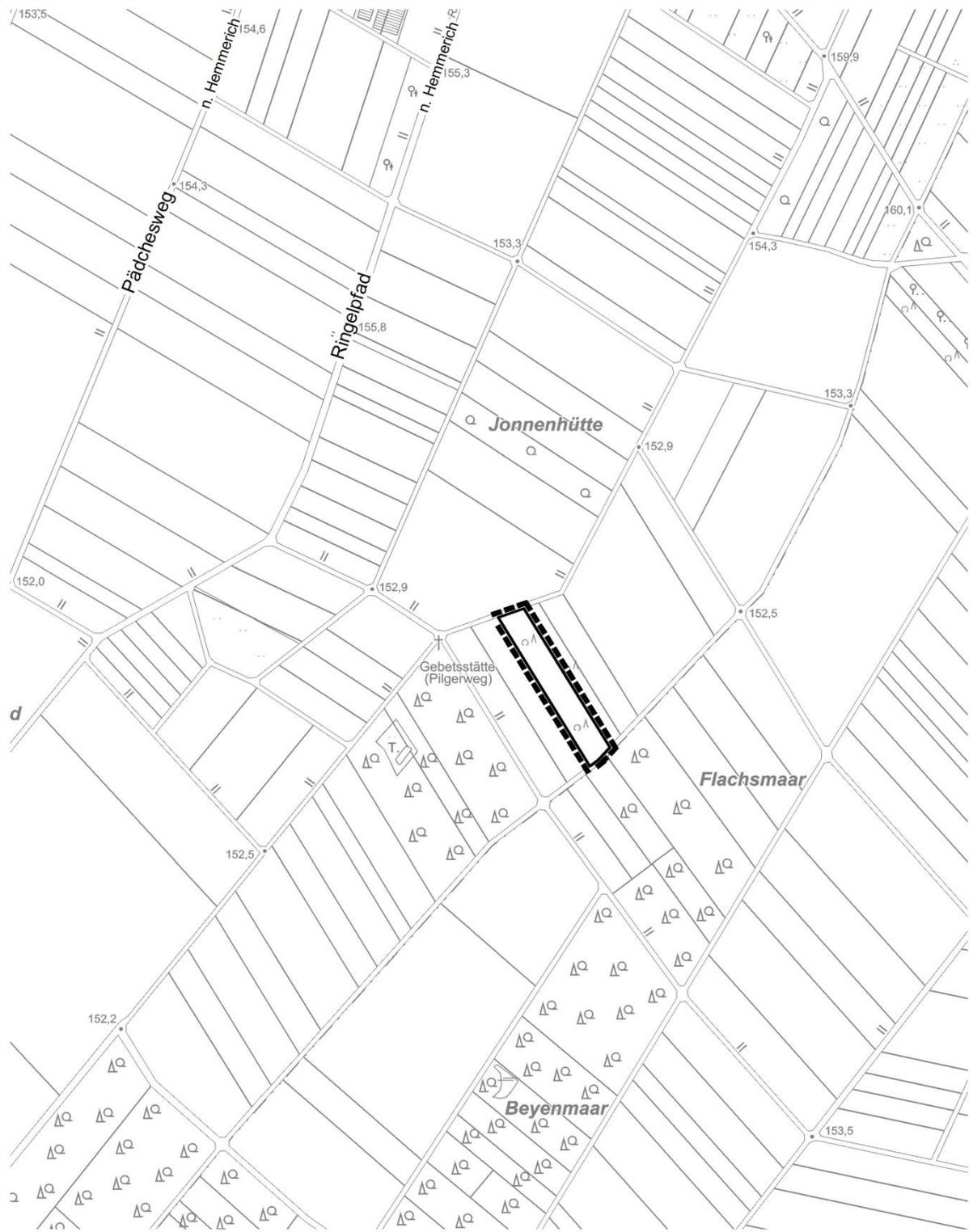
- Artenschutzprüfung (ASP I)
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Störfallgutachten

# Übersichtskarte zur Fläche für den externen Ausgleich zum Bebauungsplan Se 11

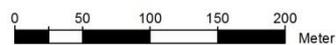
in der Ortschaft Sechtem



30.07.2020



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



Maßnahmenfläche:  
Gemarkung: Kirdorf-Hemmerich  
Flur: 2  
Flurstücke: 153