

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“

Stand: 06.04.2022

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7. Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

### **2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Gebäuden sind je volle 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

Die Zahl der Wohneinheiten kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auf maximal 1 Wohneinheit je volle 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erhöht werden, wenn in dem entsprechenden Teilgebiet öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wird.

### **3 Gestalterische Festsetzungen**

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

#### **3.1 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. Nebeneinanderliegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen. Bei Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern sind zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien nur Dachneigungen von mindestens 30° und maximal 40° zulässig.

<b>Dachform</b>	<b>Dachneigung</b>
Flachdach	bis 5°
Pulldach, einseitig geneigt	bis 10°

Pulldach, versetzt, beidseitig geneigt	bis 25°
Satteldach	30° – 40°

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

### 3.2 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

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 dürfen insgesamt 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

## 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 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

4.2 Begrünung unterirdischer Bauwerke: auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen nicht überbauten Gebäudeteilen: Anlage einer Vegetationsfläche, ggf. mit Baumpflanzungen, nach Empfehlung der FFL-Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017)

### 4.3 Dachbegrünung

Für Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10°. Extensive Begrünung von nicht begehbaren Flach-, Pult- und Satteldächern. Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FFL-Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017).

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

### 4.4 Artenauswahl:

Gemäß „Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Pflanzlisten in Bebauungsplänen und für Kompensationsmaßnahmen“ und „Empfehlenswerte Obstsorten für Obstwiesen im Rhein-Sieg-Kreis“ (siehe Pflanzliste im Anhang)

### 4.5 Pflanzqualitäten Bäume:

Bäume (1. Ordnung)	Hochstämme, 3x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm
Bäume (2. Ordnung)	Hochstämme, 3x verpflanz, Stammumfang 14-16 cm
Bäume (3. Ordnung)	Hochstämme, 3x verpflanz, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume	Hochstämme, 2x verpflanz, Stammumfang 8-10 cm, wurzelnackt oder Containerware

#### 4.6 Pflanzqualitäten und Pflanzabstände Sträucher:

Solitärsträucher, freiwachsend	Mindestendhöhe 2 m
Sträucher für freiwachsende Hecke	Mindestendhöhe 1,5 m, Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen je 1,5 m
Sträucher für Schnitthecke	3-5 Pflanzen/dfd. m, Mindestendhöhe der Hecke 1,5 m

4.7 Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

## **B Hinweise**

### **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.

### **Leitungsschutz**

Im Bereich von Leitungstrassen sind im Rahmen von Pflanzmaßnahmen die Vorgaben des Merkblattes „DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ von Februar 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Vor Baubeginn ist eine Leitungsauskunft bei der Rheinischen Netzgesellschaft mbH einzuholen, da sich ggf. Leitungen im Bereich der Baumaßnahme befinden können.

### **Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte empfohlen.

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Ausgrab 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.

## **Boden- und Wasserschutz**

- Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- Im Falle des Anfallens von gewerblichem Abwasser ist ein Antrag auf Indirekteinleitung bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises über das Abwasserwerk des Stadtbetriebs Bornheim einzureichen und nach Vorbehandlung über den Mischwasserkanal abzuleiten.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Überflutungsbetrachtung durchzuführen.

## **Baumschutz**

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

## **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.

## **Notarieller Vertrag**

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Bauherren des Vorhabens auf den Flurstücken 425 und 426 ein notarieller Vertrag zur Schaffung von öffentlich geförderten Wohneinheiten geschlossen.

## **Fachgutachten**

- Umwelt- und Grünflächenamt Stadt Bornheim: Bebauungsplan Wd 56 – noch nicht bebaute Teilfläche, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, August 2020
- Accon Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ in der Ortschaft Waldorf, Juni 2021

## C Pflanzliste

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<b>Bäume 1. Ordnung</b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Castanea sativa	Edelkastanie, Esskastanie
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
<b>Bäume 2. Ordnung</b>	
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kulturbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus domestica	Speierling
<b>Bäume 2. Ordnung (10-20 Meter) – Potentiel als klimaresilient geltende nicht einheimische Bäume für den Siedlungsbereich</b>	
Alnus x spaethii	Purpurerle – Herkunft Züchtung
Corylus colurna	Türkische Hasel – Herkunft Südeuropa
Liquidambar styraciflua	Amberbaum – Herkunft Nordamerika
<b>Bäume 3. Ordnung (&lt; 10 Meter)</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus Plena	Gefülltblühende Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<b>Bäume 3. Ordnung (&lt; 10 Meter) – Potentiel als klimaresilient geltende nicht einheimische Bäume für den Siedlungsbereich</b>	
Fraxinus ornus	Blumen Esche - Herkunft Südeuropa
Magnolia kobus	Baum Magnolie - Herkunft Japan
Pyrus calleryana	Chinesische Birne - Herkunft China

Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere – Herkunft Züchtung
<b>Bemerkung:</b> Es können von allen aufgeführten Bäumen auch Sorten verwendet werden.	
<b>Sträucher</b>	
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 rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaubrose
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
<b>Rank- und Kletterpflanzen</b>	

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Rosa spec.	Kletterrose (nur 2-5 m Wuchshöhe)

### **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)