

2. Änderung der Satzung der Stadt Bornheim/Rhein-Sieg-Kreis über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) in der derzeit geltenden Fassung 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 Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung amfolgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Waldorf wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in einem Bereich nördlich der Blumenstraße (L 183) durch diese Satzung geändert.

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Plan „2. Änderung Ortschaft Waldorf“. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In dem festgesetzten Mischgebiet sind das Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässig.

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

Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet -MI- gem. § 6 BauNVO Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Maß der baulichen Nutzung:	Zahl der Vollgeschosse: max. 2, für den rückwärtigen Bereich (durch Knödellinie abgegrenzt): 1 Vollgeschoss
Bauweise:	Offene Bauweise: das Gebäude wird mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
Höhe der baulichen Anlage:	Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen mittig an der straßenseitigen Baugrenze) liegen. Die Firsthöhe für den zweigeschossigen Gebäudeteil darf max. 10,50 m über Stra-

ßenniveau liegen. Für den eingeschossigen Gebäudeteil gilt max. 4,50 m.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein- und Ausfahrtsbereiche:

Zulässig sind max. 2 Einfahrten in einer Breite von je 6 m entlang der Erschließungsstraße.

Anzahl der Wohnungen:

Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Je Wohneinheit ist mindestens ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von mindestens 3,0 m 1,70 m hohe dreizeilige Hecken aus standortgerechten Gehölzen (z. B. Hainbuche, Hasel, Rotbuche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft (= 2798 ausgleichende Wertpunkte* für die Flurstücke 200, 201 und 202) wird zu 100% auf dem Flurstück 26/1, Flur 10 in der Gemarkung Hersel ausgeglichen.

*Wertpunkte nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen von März 2008

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorschriften des § 34 Bau-gesetzbuch.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.