

# STADT BORNHEIM

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Bo 19 in der Ortschaft Bornheim

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

##### 1.1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

##### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen) wird mit 12,00 m über BP (Bezugspunkt) festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt mit 81,97 m über Normalnull auf der nordwestlichen Parzellengrenze. Die Dachneigung liegt zwischen 30° und 40°.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. ***Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.***

##### 1.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)**

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Baugebiet grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen untergeordnete Nebenanlagen jedoch nur bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

##### 1.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)**

Garagen sind ausschließlich in Verbindung mit den Hauptbaukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Baugrundstücke zulässig.

## 2. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und befestigten Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.
- Entlang der auf dem Flurstück Nr. 384 entstehenden östlichen, südlichen und westlichen Baugrundstücksgrenzen sind jeweils einreihige freiwachsende Hecken aus heimischen, bodenständigen Sträuchern in der Qualität v. Str. oder Hei. 60-100 cm und 100-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist je 150m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obst-Hochstamm in der Qualität 3xv. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stützmauern mit über 1 m Höhe sind je laufende 5 Meter mit mindestens 1 Stück Schling- und Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.
- **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes**  
Die Berechnung nach dem Vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ergibt einen Kompensationsbedarf von 997 Biotopwertpunkten, entsprechend 250m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen. Für die Kompensationsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Planbereichs durchgeführt werden können, ist ein Kompensationsgeld in Höhe von 13,-€/m<sup>2</sup>, also 3.250,-€ zu zahlen. Die Stadt Bornheim wird als Kompensationsmaßnahme die Renaturierung eines Teilbereiches von 250m<sup>2</sup> des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem durchführen (u.a. Flurstück 50, Flur14 in der Gemarkung Merten).

## 3. Hinweise:

### **Archäologische Bodenfunde**

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 zu unterrichten.

### **Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Sofern bei Durchführung der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Bei Kampfmittelfunden ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.