

**Bebauungsplan BO 13**  
In der Ortschaft Bornheim

**Textliche Festsetzungen**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**

**1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**

1.1.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Nr. 6: Gartenbaubetriebe
  - Nr. 7: Tankstellen
  - Nr. 8: Vergnügungsstätten
- nicht zulässig.

1.1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB**

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) in den einzelnen Baugebieten als Höchstmaß in Meter über NN (Normal Null) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe definiert sich bei geneigten Dächern als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern als Oberkante fertige Decke des obersten Vollgeschosses.

**3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

- Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Treppenhäuser und Vordächer ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Flächen wie Verkehrsflächen oder Grünflächen nicht in Anspruch genommen werden.
- Eine Überschreitung rückwärtiger Baugrenzen durch Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zulässig.

**4. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO**

Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren und festgesetzten Flächen zulässig.

#### **5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB**

An den mit — gekennzeichneten Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

An den mit — gekennzeichneten Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 40 dB betragen.

#### **6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB**

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist alle 5 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.

##### Pflanzliste:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Hainbuche	Carpinus betulus
Baum-Hasel	Corylus colurna

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm

#### **7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB**

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

- Für den Bereich öffentlicher Fuß-/Radweg im Westen des Plangebietes und den Bereich Aeltersgasse neu: Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen auf Flächen in der Gemarkung Roisdorf, Flur 25, Flurstück Nr. 237 in einer Größe von 750 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup>.

- Für die Eingriffe im Bereich des Mischgebietes MI 3: Der Ausgleich erfolgt durch Ausgleichszahlungen von 13 € / m<sup>2</sup> zur Aufwertung einer 1.770 qm großen Fläche. Dies entspricht einer Summe von 23.010 €.

## **B. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUO NW**

### **1. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind außerhalb der Stätte der Leistung und oberhalb der Traufe und des Firstes nicht zulässig.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Die Anlagen dürfen eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.

## **C. HINWEISE**

### **1. KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

Bei Kampfmittelfunden während der Erd- /Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### **2. HÖHENBEGRENZUNG FÜR BAULICHE ANLAGEN**

Bauliche Anlagen einschließlich untergeordnete Gebäudeteile im Plangebiet dürfen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Bei Überschreitung ist in jedem Fall vor Erteilung der Baugenehmigung die Wehrbereichsverwaltung West zu beteiligen.

### **3. BODENDENKMALPFLEGE**

Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes sind frühzeitig mit der zuständigen Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 abzustimmen.

### **4. ATTLASTENVERDACHT**

Falls es im Zuge von Baumaßnahmen auf dem Grundstück der ehemaligen Firma Stenmans, Königstr. 27, zu Erdbewegungen kommt, soll die beauftragte Baufirma bei Auffälligkeiten den Umweltschutzbeauftragten der Stadt Bornheim kontaktieren.

### **5. ABBRUCH**

Es wird empfohlen, vor dem Abriss der Werkhallen auf der Altlastenverdachtsfläche eine Prüfung der Dacheindeckungen und Fensterbänke auf Asbest durchzuführen.