

---

# Bebauungsplan Nr. Bo 14

Stadt Bornheim

---

## Textliche Festsetzungen

Stand: 3. Offenlage

22.08.2007

### 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. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke~~

- 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.

#### 1.2 Kernegebiete (MK) gem. § 7 BauNVO

##### 1.2.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Nr. 5: Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen  
nicht zulässig.

##### 1.2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

##### 1.2.3 Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sonstige Wohnungen außer im Erd- und Kellergeschoss zulässig.

### 2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN 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 1,5 m ausnahmsweise zulässig.

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

- Garagen (auch unterirdische Garagenanlagen) und überdachte Stellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren und festgesetzten Flächen zulässig.

#### 4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES 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. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten.

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. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten.

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

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche sind pro 5 Stellplätze je ein Laubbaumhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.

##### Pflanzenliste:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Hainbuche	Carpinus betulus
Baum-Hasel	Corylus colurna
Säulenhorn	Acer platanoides Typ Ley III
Pflanzenqualität:	
Stammumfang: 16 – 18 cm	

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind minimal 20 Bäume, Laubbaumhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.

Pflanzenliste:

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

Pflanzenqualität:

Stammumfang: 16 – 18 cm

## **6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB**

### **6.1 Dachformen/Neigung/Eindeckung**

#### 6.1.1 Dachform

- In den mit S gekennzeichneten Baugebieten sind für Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig. Ein Höhengsprung im First von 1,5 m ist für Zwecke der Belichtung zulässig.
- In den mit S/F gekennzeichneten Baugebieten sind Satteldächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig (sh. Pkt. 5.1.2).

#### 6.1.2 Dachneigung

- Für Satteldächer beträgt die Mindestneigung 35°, die Höchstneigung 45°.
- Die Teildachflächen bei Satteldächern müssen gleiche Neigung aufweisen.
- Für flach geneigte Dächer beträgt die Höchstneigung 20°.

### **6.2 Werbeanlagen**

- 6.2.1 Werbeanlagen sind außerhalb der Stätte der Leistung und oberhalb der Traufe und des Firstes nicht zulässig.
- 6.2.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- 6.2.3 Die Anlagen dürfen eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.

## **7. HINWEISE**

### **7.1 Kampfmittelbeseitigung**

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

## **7.2 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.

## **7.3 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.

## **7.4 Altlastenverdacht**

Falls es im Zuge von Baumaßnahmen auf dem Grundstück des kennzeichneten Altstandortes Nr. 5207/1021 „Königstraße 81a zu Erdbewegungen kommt, soll die beauftragte Baufirma bei Auffälligkeiten den Umweltschutzbeauftragten der Stadt Bornheim kontaktieren.