

# STADT BORNHEIM

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Wb 08 in der Ortschaft Walberberg

### Textliche Festsetzungen

#### 2. Entwurf

---

#### 1. Festsetzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP gem. §12 Abs. 3 BauGB), der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist

##### 1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, wird folgendes Vorhaben festgesetzt:

- die Errichtung von 16 Einfamilienhäusern (einschließlich der zeichnerisch festgesetzten Garagen und Stellplätze);
- die Errichtung einer 15,0 m langen und 2,0 m hohen Grenzmauer auf dem Flurstück Nr. 56/2 entlang dessen Grenze zu dem Flurstück Nr. 56/1, beide Flur 14, gemäß der zeichnerischen Festsetzung;
- die Errichtung einer 26,0 m langen und 2,0 m hohen Grenzmauer auf dem Flurstück Nr. 56/2 entlang dessen Grenze zu dem Flurstück Nr. 235, beide Flur 14, gemäß der zeichnerischen Festsetzung;
- die Errichtung einer 8,0 m langen und 2,0 m hohen Grenzmauer auf dem Flurstück Nr. 56/2 entlang dessen Grenze zu dem Flurstück Nr. 509, beide Flur 14, gemäß der zeichnerischen Festsetzung;
- die Errichtung einer 7,0 m langen und 2,0 m hohen Grenzmauer auf dem Flurstück Nr. 57 entlang dessen Grenze zu dem Flurstück Nr. 509, beide Flur 14, gemäß der zeichnerischen Festsetzung;
- die Errichtung einer 39,0 m langen und 2,0 m hohen Grenzmauer auf dem Flurstück Nr. 57, Flur 14, entlang dessen Grenze zu den Flurstücken Nr. 60 und 61/1, Flur 16, gemäß der zeichnerischen Festsetzung;
- die Errichtung einer 5,0 m langen und 2,0 m hohen Grenzmauer auf dem Flurstück Nr. 385, Flur 14, entlang dessen Grenze zu dem Flurstück Nr. 60, Flur 16, gemäß der zeichnerischen Festsetzung;

Zur Gewährleistung der tatsächlichen späteren Umsetzung der Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag Regelungen zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger (per Grunddienstbarkeit oder Baulast) getroffen.

##### 1.2 Über die festgesetzte Privatstraße können ausschließlich Einfamilienhäuser erschlossen werden, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen im Bereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen.

#### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung für die außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Flächen (§ 12 Abs. 4 BauGB)

Für die außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) gelegenen Flächen wird gemäß § 12 Abs 4 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften nach (§ 6, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO),
- Tiefbauunternehmen und Bauhöfe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 6, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 6, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO) ,
- Tankstellen (§ 6, Abs. 2, Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6, Abs. 2, Nr. 8 BauNVO).

Innerhalb des Mischgebietes sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

### **Für den gesamten Bebauungsplanbereich**

(die im Vorhaben- und Erschließungsplan gelegenen Flächen und die hier gem. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen zulässigen Vorhaben sowie für die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gelegenen Flächen im Mischgebiet)

**werden ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen unter den Punkten 3. – 6. folgende Festsetzungen getroffen:**

### **3. Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Stellung von Nebenanlagen, zur Höhe der baulichen Anlagen und zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

#### **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 sind in dem Baugebiet grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen untergeordnete Nebenanlagen jedoch nur bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

#### **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 innerhalb des Baugebietes und nur in Verbindung mit den Hauptbaukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Baugrundstücke (in der Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

#### **Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB (§ 18 BauNVO)**

Die Höhen der baulichen Anlagen (Firsthöhen) sind als Höchstmaß festgesetzt. Die maximalen Firsthöhen sind in Meter über der Höhe der dem Hauseingang am nächsten liegenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche bzw. für die Wohngebäude D1 und D2 die nächstgelegene Fläche der Grundstückszufahrt (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu ermitteln. Als Firsthöhe gilt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der vorderen Straßenbegrenzungslinie bzw. für Wohngebäude D1 und D2 der vorderen Grundstückszufahrt (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

## **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**

Auf der Parzelle 56/2 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der mit D1 und D2 bezeichneten Wohngebäude zur Sicherung der Grundstückszufahrt sowie zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

### **4. Natur und Landschaft**

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen**

##### **4.1.1 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. BauGB Nr. 25 BauGB)**

###### **Flachdächer von Garagen**

Flachdächer der Garagen sind unter Verwendung einer mindestens 0,10 m fachgerecht aufgetragenen Bodensubstratschicht extensiv zu begrünen und entsprechend den Regeln und dem Stand der Technik mit Schutzfolien und einem entsprechenden Pflanzsubstrat zu versehen. Die Begrünung sollte dann in Form einer Trockenrasen-, einer Sedum- oder einer Trockenrasen / Sedumgesellschaft erfolgen. Bei der Verwendung von Sedum hat sie mit verschiedenen Sedumarten zu erfolgen. Dabei sind mindestens 75 Sprossen je qm auszubringen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bereiche von Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen aufgestellt sind, können hiervon ausgenommen werden.

##### **4.1.2 Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen**

Im Bereich der Hausgärten und Freiflächen werden Baumpflanzungen wie folgt festgesetzt:

23 Stück kleinkronige Bäume  $23 \times 30 \text{ m}^2 = 690 \text{ m}^2$

Je Grundstück mit einer Größe von mehr als 300 m<sup>2</sup> sind zwei kleinkronige Laubbäume, je Grundstück mit einer Größe bis 300 m<sup>2</sup> ist ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Pflanzung der kleinkronigen Laubbäume ist eine standortgerechte Arte, wie z. B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) und Schmalkronige Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers') zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden kleinkronigen Hochstämme hat 18-20 cm zu betragen. Sie sind mit einem Dreibock zu versehen.

##### **4.1.3 Anwuchspflege**

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind innerhalb der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Eine 3-jährige Anwuchspflege ist zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

#### **4.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes**

Die Berechnung nach dem Vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ergibt einen Kompensationsbedarf von 924 Punkten, entsprechend 231 qm Ausgleichsflächen. Für die Kompensationsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Planbereichs durchgeführt werden können, ist ein Kompensationsgeld in Höhe von 13,-€/m<sup>2</sup>, also 3.003,- € zu zahlen. Die Stadt Bornheim wird als Kompensationsmaßnahme die Renaturierung eines Teilbereiches von 276 qm des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem durchführen (Flurstück 50, Flur14 in der Gemarkung Merten, Größe 1.415 m<sup>2</sup>).

## **5. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **5.1 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)**

#### **5.1.1 Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)**

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Pflaster zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. *(Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks).*

#### **5.1.2 Standplätze für Abfallbehälter**

Standplätze bzw. Schränke für bewegliche Abfallbehälter sind einzufassen und mit standortgerechten einheimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen oder zu beranken.

### **5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

#### **5.2.1 Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen, Material und Farbe**

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe und in Form, Gestalt, Farbe und Material einheitlicher Ausführung zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform, -neigung, Materialien und Farbgebung zu übernehmen. Nebeneinander liegende Garagen sind mit einem Flachdach auszuführen in gleicher Traufhöhe und Attikaausbildung auszuführen.

#### **5.2.2 Sonstige Schutzmassnahmen und Auflagen**

Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden und geeignet ist, dem Aspekt der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen Rechnung zu tragen.

#### **5.2.3 Dachaufbauten; Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang 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.*

#### **5.2.4 Fassaden**

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für Doppel- und Reihenhäuser sind pro Hausgruppe einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

### **5.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**

Einfriedungen sind nur als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind des

Weiteren Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Oberboden**

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung für vegetationstechnische Zwecke zu lagern. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

### **6.2 Verträge**

Zwischen der Stadt Bornheim und den Investoren wurde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag geschlossen, welcher der öffentlich-rechtlichen Sicherung folgender Themen dient:

- Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen durch und auf Kosten des Investors. Nach Fertigstellung erfolgt die kostenfreie Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt.
- Herstellung der festgesetzten Begrenzungsmauern zu den benachbarten Parzellen 56/1, 235, 509, alle Flur 14 und 61/1 und 60 alle Flur 16.
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in Form von Anpflanzungs- Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW innerhalb des Verfahrensgebietes sowie Zahlung eines Ausgleichbetrages zur Kompensation nicht ausgleichbarer Eingriffe. (Der Investor verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrages zur Realisierung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen. Des Weiteren hat er durch Verträge mit den zukünftigen Grundstückseigentümern die Akzeptanz der vorhandenen Bepflanzung durch die Grundstückseigentümer zu sichern.)

### **6.3 Gutachten**

Folgende Gutachten liegen der Planung zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- *Geohydrologisches Gutachten, Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner, Aachen 2006*
- *Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Böke + Tuczek, Landschaftsarchitekten, Düsseldorf 2006*
- *schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 2007*

### **6.4 Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Bornheim zu benachrichtigen.

## **6.5 Umgang mit Niederschlagswasser**

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässt, wird das Niederschlagswasser der befestigten Straßenflächen und der Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten sein. Näheres ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Abgesehen davon wird das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Stellplätze durch eine entsprechende Oberflächenbefestigung (versickerungsfähiges Pflaster) versickert, da diese Wassermengen laut Gutachten durch den Oberboden aufgenommen werden können.

## **6.6 Archäologische Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/80039, Fax: 02206/80517, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.