

**Bebauungsplan Bo 13  
in der Ortschaft Bornheim  
1. Änderung und Erweiterung**

**Textliche Festsetzungen  
2. Entwurf**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
  - Nr. 6: Gartenbaubetriebe
  - Nr. 7: Tankstellen
  - Nr. 8: Vergnügungsstättennicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

**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.

**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 3,5 m ausnahmsweise zulässig.

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

- Im MI 3 sind auf den dafür festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig.
- Im MI 4 sind Garagen und überdachte Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**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. 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.
- 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 40 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 45 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.

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

- Innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage ist für 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

Die erste Stellplatzreihe südlich der Königstraße ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist 1 Baum pro 25 qm Pflanzfläche aus folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Pflanzliste:

Säulenförmige Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“
Winterlinde (Greenspire)	Tilia cordata „Greenspire“

Als Unterpflanzung sind einheimische Sträucher verwendbar. Pro qm ist ein Strauch der folgende Pflanzliste zu pflanzen:

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualitäten (Mindestanforderungen):

Sträucher: 2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe

Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, 125-150 cm Höhe

Solitärbäume: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

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

- Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Ausgleichszahlung von 13,00 €/qm und ist vom Eigentümer der Grundstücke zu zahlen. Es sind 10.283 Euro an die Stadt Bornheim zu zahlen (s. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung als Anlage zum Umweltbericht). Hiermit wird eine 791 m<sup>2</sup> große Fläche in der Gemarkung Roisdorf, 25, Flurstück Nr. 237 aufgewertet.

### **B) Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW**

# DACHNEIGUNG, -EINDECKUNG, FASSADENGESTALTUNG, FENSTERGESTALTUNG

## Dachneigung

- Bei geneigten Dächern beträgt die Dachneigung mindestens 20° und höchstens 35°.

## Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farbtöne aus dem Farbspektrum grau/anthrazit (RAL\* 7005, 7006, 7009-7013, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7037, 7039, 7043) und schwarz (RAL\* 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig. Es sind matt- und unglasierte Ziegel zulässig. Dacheindeckungen aus Dachpappen sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

## Fassadengestaltung

- Für die Fassadengestaltung sind Klinkermauerwerk und Putzfassaden in gebrochenem Weiß/Naturweiß (RAL\* 1013, 1015, 9001, 9002, 9010, 9018), gedecktem Gelb (RAL\* 1000-1002), Ocker (RAL\* 8001, 1024) und gedecktem Rot bis Dunkelbraun (RAL\* 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029) zulässig.
- Es ist ein Sockel in Höhe von max. 40cm ab geplante Geländehöhe in staubgrau (RAL\* 7037) zulässig.

\*) RAL classic, Ausgabe 1998

- Sichtbare, technisch notwendige Einrichtungen wie z.B. Kühlaggregate, Lüftungsrohre, Klimaanlage, Ausdehnungsgefäße) sollen nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite angebracht werden.
- Für die Fassadengestaltung der Nord-Ost Fassade des Bauwerkes in MI 3 ist zusätzlich die der 1. Änderung des Bebauungsplanes beiliegende Skizze bindend.

## Fenstergestaltung

- Liegende Fensterformate sind unzulässig. Durchgängige Fensterbänder und Brüstungselemente sind nicht zulässig.
- Die Rahmen und Laibungen von Fenstern und Türen können farblich von der Fassade abgesetzt werden.

## Werbeanlagen

- Werbeanlagen sollen an der Stätte der Leistung an den Gebäudewänden und nicht über der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden. Sind bauliche Anlagen von der Straße zurückversetzt, können selbstständige Werbeanlagen an der Straße errichtet werden, jedoch maximal bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses der Stätte der Leistung.
- Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- Die Anlagen dürfen jeweils eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten. Im MI 3 wird zusätzlich festgesetzt: Werbebänder sind nicht zulässig.
- Dachreiter sind unzulässig.

### **C) Nachrichtliche Übernahme**

- Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Urfeld.

### **D) Hinweise**

#### Kampfmittelbeseitigung

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

#### 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.

#### 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.

#### Altlastenverdacht

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.

#### Abbruch

Es wird empfohlen, vor dem Abriss der Werkhallen auf der Altlastenverdachtsfläche eine Prüfung der Dacheindeckungen und Fensterbänke auf Asbest durchzuführen. Ein Abbruch- und Entsorgungskonzept ist im Rahmen des Abbruchartrags vorzulegen.

#### Schallschutz

Die DIN-Vorschriften 4109 und 18005 sowie die TA Lärm können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, im Fachbereich Stadtentwicklung während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Durch diese Textlichen Festsetzungen werden die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Bo 13 ersetzt!**