

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Wd 53 in der Ortschaft Waldorf

Textliche Festsetzungen

2. Entwurf

Stand: März 2010

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nachstehend aufgeführten zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nachstehend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

1.2 Eingeschränktes Mischgebiet (Mle)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Mischgebiet nur die nachstehend aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Bordelle, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie zulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

- eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1 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 m ausnahmsweise zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockel) maximal 0,5 m bezogen auf die mittlere Höhe der vorgelagerten Straßenfläche im Endausbau betragen darf.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die jeweilige Höhe des Erdgeschossfußbodens.

2.3 Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im eingeschränkten Mischgebiet (Mle) je Gebäude maximal 2 Wohnungen (WE) zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nur die mit WE* gekennzeichneten Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets. Für diese Bereiche wird keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude vorgenommen.

3. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf jedoch je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

3.2 Stellplätze, Garagen, Carports und ihre Zufahrten

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB

4.1 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in einer Breite von 1 m bezogen auf die Grenze zum Nachbargrundstück, von dem die Emission ausgeht, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Festsetzung gilt, sofern zum Zeitpunkt der Hochbaumaßnahme auf den Baugrundstücken die Emissionsquelle auf dem Nachbargrundstück existiert oder die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung emittierender Betriebe auf dem Nachbargrundstück weiterhin Bestand haben (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB). Innerhalb dieser Flächen sind Lärmschutzanlagen (vgl. 4.2) zu errichten.

4.2 Aktiver Lärmschutz

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zwischen den in der Planzeichnung mit A - B - C bezeichneten Punkten eine Lärmschutzwand von mindestens 2,5 m Höhe mit einem resultierenden Schalldämmmaß $R_{w, res} > 25$ dB(A) zu errichten, sofern zum Zeitpunkt der Hochbaumaßnahme auf den Baugrundstücken die Emissionsquelle auf dem Nachbargrundstück existiert oder die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung emittierender Betriebe auf dem Nachbargrundstück Bestand haben (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Lärmschutzwand ist von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern innerhalb des Plangebietes so lange zu erhalten und zu pflegen, wie deren Notwendigkeit gegeben ist. Die Zugänglichkeit der Lärmschutzwand ist so lange zu gewährleisten, wie deren Notwendigkeit gegeben ist.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zwischen den in der Planzeichnung mit C – D bezeichneten Punkten eine Lärmschutzwand von mindestens 2,0 m Höhe mit einem resultierenden Schalldämmmaß $R_{w, res} > 25$ dB(A) zu errichten, sofern zum Zeitpunkt der Hochbaumaßnahme auf den Baugrundstücken die Emissionsquelle auf dem Nachbargrundstück existiert oder die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung emittierender Betriebe auf dem Nachbargrundstück Bestand haben (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Lärmschutzwand ist von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern innerhalb des Plangebietes so lange zu erhalten und zu pflegen, wie deren Notwendigkeit gegeben ist. Die Zugänglichkeit der Lärmschutzwand ist so lange zu gewährleisten, wie deren Notwendigkeit gegeben ist.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zwischen den in der Planzeichnung mit E - F - G - H bezeichneten Punkten eine Lärmschutzwand von mindestens 2 m Höhe mit einem resultierenden Schalldämmmaß $R_{w, res} > 25$ dB(A) zu errichten, sofern zum Zeitpunkt der Hochbaumaßnahme auf den Baugrundstücken die Emissionsquellen auf den Nachbargrundstücken existieren oder die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung emittierender Betriebe auf den Nachbargrundstücken Bestand haben (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Lärmschutzwand ist von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Zugänglichkeit der Lärmschutzwand ist dauerhaft zu gewährleisten.

4.3 Passiver Lärmschutz

Die in der Planzeichnung mit nachstehender Signatur versehenen Außenbauteile der Gebäude (Außenwände, Dächer, Türen, Fenster) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern, Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt werden, dass mindestens das jeweils der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ (nach DIN 41 09, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Dabei liegen die mit

VVVVVVVVV gekennzeichneten Außenbauteile im Lärmpegelbereich III
XXXXXXXXX gekennzeichneten Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV

Lärmpegelbereich	Mittelungspegel L_m tags	Schalldämmmaße für Wohnräume $R'_{w,res}$ in dB	Schalldämmmaße für Büroräume o. ä. $R'_{w,res}$ in dB
I	50 - 55 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	45	40
VI	76 - 80 dB(A)	50	45
VII	> 80 dB(A)	> 50	50

Tabelle gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

Die der Schallquelle zugewandten Aufenthaltsräume sind mit Permanentlüftern auszustatten.

5. Festsetzung über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Für die zwischen den Punkten A – B – C festgesetzte Lärmschutzanlage wird abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW festgesetzt, dass keine Abstandsfläche erforderlich ist.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Dabei ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten gemäß Gruppe A der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

6.2 Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind zusätzlich jeweils mindestens zwei Solitärsträucher in der Mindestqualität 3 x v., m. B., 125-150 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten gemäß Gruppe B der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

- 6.3 Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten gemäß Gruppe A der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.
- 6.4 Innerhalb der Planstraße A sind mindestens 4, innerhalb der Planstraße B mindestens 7 Laubbäume als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten gemäß Gruppe A der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.
- 6.5 Die den privaten Hausgrundstücken zugewandte Seiten der Lärmschutzwände sind durch die angrenzenden Grundstückseigentümer zu mindestens 80 % der jeweiligen Grundstücksbreite durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dabei sind die Arten gemäß Gruppe C der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Gruppe A - BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	Apfeldorn
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblatt-Esche
Prunus avium 'Plena'	gefüllte Wildkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Gruppe B - SOLITÄRSTRÄUCHER

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus in Arten	Zieräpfel
Prunus in Arten	Zierkirschen
Rosa in Arten	Rosen
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gruppe C - SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Jungfernrebe

6.6 Das Defizit zwischen Eingriff und Ausgleich in Höhe von 61.675 Punkten ist auf einer Fläche von 15.419 m² mit einer Wertigkeit von 2 Punkten pro m² (Ackerland) in der Gemarkung Merten, Flur 15, Flurstück Nr. 46 u.a. durch die Stadt Bornheim auszugleichen. Eine Aufwertung auf eine Wertigkeit von 6 Punkten pro m² muss erreicht werden.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Renaturierung des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem

Nach dem Berechnungsschlüssel der Stadt Bornheim ist für die Realisierung von 15.419 m² Kompensationsfläche ein Betrag von 200.447 € zu zahlen. Die Stadt erhält dieses Kompensationsgeld von den Teilnehmern am Umlegungsverfahren für die Übernahme der Verpflichtung zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Ersatzweise wird eine Satzung ergänzend erlassen.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

7.1 Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen, Material und Farbe der Dacheindeckung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen. Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht lackierte Dachziegel in grauer oder roter Farbgebung zulässig. Nebeneinander liegende Dacheindeckungen sind in gleichem Material und in gleicher Farbe auszuführen.

Zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien wird die Dachneigung der Satteldächer von 30° bis 40° festgesetzt.

7.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten.

7.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind des Weiteren Zäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

8. Hinweise

8.1 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erbracht. 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 zu benachrichtigen.

8.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser der befestigten Straßenflächen und der Dachflächen im Trennsystem in die örtliche Kanalisation (verrohrter Bachlauf in der Blumenstraße) einzuleiten.

8.3 Archäologische Bodenfunde

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde 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.