

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 in der Ortschaft Roisdorf

gemäß § 9 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
- 1.2 Für die maximalen First- und Traufhöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Maximalwerte bezogen auf NN

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Für Hauseingänge, Erker, Balkone und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Garagen und Nebenanlagen

- 3.1 Im gesamten Plangebiet sind Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie in den besonders festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Carports und Stellplätze zulässig.
- 3.2 Innerhalb der mit WR* bezeichneten Wohngebiete sind neben Carports und Stellplätzen auch Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in seitlicher Verlängerung der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, deren umbauter Raum größer ist als 30 m³, unzulässig.
- 3.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern. (Vorgarten ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie deren seitlicher Verlängerung.)

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Flachdächer von Garagen und Carports sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft durch bodendeckende Gräser, Stauden oder Gehölze zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen.

- 4.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum der nachfolgenden Arten zu pflanzen. Die Standorte ergeben sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebieten. Sie können für Zufahrten, Hauszugänge oder wegen hindernder Leitungstrassen geringfügig verändert werden.

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| <i>Feldahorn</i> | <i>Acer campestre</i> |
| <i>Säulenhainbuche</i> | <i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i> |
| <i>Birne</i> | <i>Pyrus communis 'Beech Hill'</i> |

Die Mindestgröße beträgt Hochstamm, 3xv., StU 16-18

- 4.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze der folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

| | |
|-------------------|---------------------------|
| <i>Liguster</i> | <i>Ligustrum vulgäre</i> |
| <i>Hundsrose</i> | <i>Rosa canxna</i> |
| <i>Hasel</i> | <i>Corylns avellana</i> |
| <i>Hainbuche</i> | <i>Carpinus betulus</i> |
| <i>Holunder</i> | <i>Sambucus nigra</i> |
| <i>Hartriegel</i> | <i>Cormis sanguinea</i> |
| <i>Salweide</i> | <i>Salix caprea</i> |
| <i>Schlehe</i> | <i>Prunus spinosa</i> |
| <i>Vogelbeere</i> | <i>Sorbus aueuparia</i> |
| <i>Weißdorn</i> | <i>Crataegus monogyna</i> |

Mindestpflanzgröße: Str., 2xv., 60-100, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m, 2 bis 3-reihige Pflanzung

- 4.4 Flächen für Zufahrten, Zugänge sowie Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Befestigungsarten (z.B. Pflaster mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen, Rasengitter- oder -kammersteine), wassergebundener Decke oder in ihrer Wirkungsweise vergleichbaren Materialien zu befestigen.
- 4.5 Einfriedungen sind nur als standortgerechte, einheimische Hecken mit begleitenden Zäunen aus Maschendraht zulässig.
- 4.6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen. Hierfür sind Gehölze nach der unter 6.3 aufgeführten Liste zu verwenden.
- 4.7 Die Gärten sind strukturreich anzulegen und müssen auf mindestens 30 % der verbleibenden Freiflächen naturnahe Pflanzelemente (standortgerechte Sträucher, Wiese, heimische Laubbäume) enthalten. Hierfür sind Arten aus den unter den Punkten 5.2 und 5.3 aufgeführten Liste zu verwenden.

5. Bisherige Festsetzungen

Mit diesen planungsrechtlichen Festsetzungen verlieren die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ro 16 ihre Gültigkeit.

B. Örtliche Bauvorschrift (in Verbindung mit §86 BauONW)

1. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur in Form von Hecken bis 0,5 m Höhe zulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

2.1 Die Dachflächen der Gebäude sind in dunklen, antrazithfarbenen Dacheindeckungen zu halten und auszuführen.

2.2 Die Fassaden der Gebäude sind als helle Putzflächen zu gestalten und auszuführen. Metallverkleidungen an den Fassaden sind nicht zulässig.

3. Bisherige Vorschriften

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift verliert die örtliche Bauvorschrift zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ro 16 ihre Gültigkeit.

C. Hinweise

1. Verträge

Zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag geschlossen, welcher der öffentlich-rechtlichen Sicherung folgender Themen dient:

- Endgültige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen durch und auf Kosten des Vorhabenträgers. Nach Fertigstellung erfolgt die kostenfreie Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt.
- Der Investor verpflichtet sich, durch Verträge mit den zukünftigen Grundstückseigentümern die Akzeptanz der vorhandenen Bepflanzung bzw. die Realisierung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer und ihren dauerhaften Erhalt und Pflege zu sichern.

2. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Bornheim zu benachrichtigen.

3. 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.