

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Kardorf Bereich Altenberger Gasse

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) in der derzeit geltenden Fassung und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung amfolgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kardorf wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 34 (6) BauGB in einem Bereich an der Altenberger Gasse durch diese Satzung erweitert.

Der Geltungsbereich der Erweiterungssatzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Plan „Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Kardorf“. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß § 9 Abs.1 i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO.
Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieser Satzung.

Maß der baulichen Nutzung,
Höhe der baulichen Anlagen: Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (EFH) darf bergseitig max. 0,50 m über Geländehöhe gem. zur Satzung gehörigem Plan liegen, talseitig max. 1,25 m.
Die Traufhöhe darf max. 6,00 m über EFH liegen, die Firsthöhe max. 8,00 m

Bauweise: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern oder vergleichbaren Dachformen zulässig mit einer Mindestdachneigung von 20°.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Anzahl der Wohnungen:

Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Verkehrsfläche:

Die Verkehrsfläche ist durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, *Bodenschutz*:

Niederschlagswasser von Gebäuden ist nach Möglichkeit zu nutzen und im Weiteren nach Möglichkeit zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, grobes offenporiges Pflaster) auszuführen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind innerhalb der Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft in einer Tiefe von mindestens 5,0 m mindestens 1,70 m hohe dreizeilige Anpflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen (gem. Vorschlagsliste der Stadt Bornheim für die Bauleitplanung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der dem Außenbereich zugewandten seitlichen Grundstücksgrenzen sind mindestens 1,50 m hohe einzeilige Schnitthecken aus geeigneten Laubgehölzen gem. Vorschlagsliste der Stadt Bornheim für die Bauleitplanung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Wohngebäude sind mindestens vier standortheimische Einzelbäume (gem. Vorschlagsliste der Stadt Bornheim für die Bauleitplanung) außerhalb der Ausgleichsfläche zu pflanzen.

Der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft *und in den Boden* wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Hinweis:

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern auf einem Grundstück ist der Gemeinde bzw. dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.