

Stadt Bornheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Bo 23 in der Ortschaft Bornheim

gemäß BauGB und BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemeinbedarfsfläche

In der Gemeinbedarfsfläche ist eine Kindertagesstätte mit maximal sechs Gruppen zulässig.

1.2 Sondergebiet "Seniorenwohnheim"

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“ sind nur Seniorenwohnungen, Wohnungen für das Betreute Wohnen sowie im Zusammenhang mit dieser Wohnform stehende Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche (gemäß § 19 BauNVO)

In der Gemeinbedarfsfläche ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt.
Im Sondergebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt.

2.2 Gebäudehöhe

In der Gemeinbedarfsfläche wird die maximale Gebäudehöhe auf 59,0 m über NHN begrenzt.
Im Sondergebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 65,50 m über NHN bzw. im westlichen Bereich der überbaubaren Fläche auf 68,0 m über NHN begrenzt. Ab der Gebäudehöhe von 65,50 m über NHN ist ausschließlich ein Staffelgeschoss mit umlaufend zurückspringender Fassade von mindestens 0,50 m zulässig.

3. Stellplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Stellplätze sind im Bereich des Sondergebietes nur innerhalb der überbaubaren Flächen als Tiefgarage zulässig.

4. Private Verkehrsflächen

Auf der privaten Verkehrsfläche im Sondergebiet sind abgesehen von den Stellplätze in der Tiefgarage ausschließlich Kurzparker für die Anlieferung zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für 'Sondergebiete' und 'Flächen für den Gemeinbedarf' sind folgende Maßnahmen, die nicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

Technische Anlagen: Technische Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage) müssen so ausgelegt werden, dass die maximal zulässigen Schalleistungen eingehalten werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Seniorenwohnheims und der in der Kindertagesstätte betreuten Kinder werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

An den als Lärmpegelbereich III 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 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 als Lärmpegelbereich IV 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 handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten.

6. Gestalterische Festsetzungen *(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)*

6.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis maximal 20° zulässig. Gegeneinander versetzte Dachflächen, auch mit unterschiedlicher Dachneigung, sind zulässig.

6.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen mit reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

6.3 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, insbesondere Metallverkleidungen, sind als Verkleidung der Fassaden unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. und Nr. 25 a) und b) BauGB)

7.1 Erhalt von Baumhecken

Auf den im Maßnahmenplan dargestellten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen. Die bestehenden topographischen Höhenlagen sind zu erhalten.

7.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die im Maßnahmenplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die bestehenden topographischen Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten. Je Baum ist ein Standraum von mindestens 6 m² als offene Bodenfläche zu sichern.

7.3 Erhalt der Baumhecke und Anlage von extensiven Rasenflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen. Die bestehenden topographischen Höhenlagen sind zu erhalten.

Die versiegelten und teilversiegelten Flächen sind zu entsiegeln und als extensive Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten SO und Fläche für Gemeinbedarf

Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung erforderlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

7.5 Pflanzung von Einzelbäumen

Zur räumlichen Gliederung der Bauflächen sind insgesamt mindestens 24 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume innerhalb der nicht überbauten oder unterbauten Flächen zu pflanzen. Die Mindestzahl der Bäume ist bindend, die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorte sind nicht bindend. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen.

Innerhalb Sondergebietsflächen: 14 Bäume

Innerhalb Fläche für Gemeinbedarf: 10 Bäume

Pflanzenqualität: Mindestqualität: HSt., StU 20 cm, 3xv. mit Ballen

7.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die Berechnung nach dem Vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ergibt für das Sondergebiet einen Kompensationsbedarf von 20.785 Punkten, entsprechend 5.196 m² Ausgleichsflächen. Für die Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Sondergebietes, die nicht innerhalb des Planbereichs durchgeführt werden können, ist durch den Vorhabenträger ein Kompensationsgeld in Höhe von 15,-€/m², also 77.535,-€ zu zahlen. Die Stadt Bornheim wird als Kompensationsmaßnahme eine Teilfläche des Flurstücks 40, Flur 3 in der Gemarkung Rösberg in der erforderlichen Größe aufforsten. Die abschließende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Die Berechnung nach dem Vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ergibt für die Gemeinbedarfsfläche einen Kompensationsbedarf von 9.984 Punkten. Abzüglich des Punkteüberschusses der öffentlichen Grünfläche von 2.524 Punkten verbleibt für die Gemeinbedarfsfläche ein Defizit von 7460 Punkten. Hierfür wird eine Teilfläche des Flurstücks 40, Flur 3 in der Gemarkung Rösberg in einer Größe von 1.865 m² aufgeforstet.

7.7 Zeitlicher Rahmen

Sämtliche für ein Grundstück festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertig zu stellen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

B Hinweise

1. Archäologische Funde

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde (02222/945-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

2. Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen. Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.

3. Bodenschutz und Altlasten

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

4. Wasserrechtliche Erlaubnis

Der Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) und industriellen Prozessen (z.B. LD- Schlacke, Elektroofenschlacke u.a.) im Straßen- und Erdbau bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ebenso ist mit Ausnahmen für Versickerungsanlagen kleiner 200 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005. Die Verordnung enthält umfangreiche Begriffsbestimmungen für „unverschmutztes“ und „gering verschmutztes“ Niederschlagswasser sowie modifizierte Schutzbestimmungen für die Zone III B.

6. Schallschutz

Im Rahmen der Baugenehmigungen sind hinsichtlich des Schallschutzes die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen zu beachten und entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

7. Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der individuelle Objektschutz der Baulichkeiten vom Vorhabenträger selbst zu gewährleisten und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW- "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung").

Die Feuerwehrzu- und -umfahrten, Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen und weiteren Auflagen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

8. Baumschutz

Bei Arbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

9. Tierschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

10. Leitungsschutz

Im Bereich von Leitungstrassen sind im Rahmen von Pflanzmaßnahmen die Vorgaben des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

11. Städtebaulicher Vertrag

Vor Veräußerung der Flächen im Sondergebiet wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Betreiber des geplanten Seniorenwohnheims ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem

- Beauftragung geeigneter Fachunternehmen durch den Bauherren zur Planung und Realisierung des Vorhabens
- Modalitäten im Rahmen der Bauausführung
- Übernahme der Verkehrssicherungspflicht während der Bauausführung
- Zahlung von Kompensationsgeldern (fällig bei Kauf des Grundstücks)
- den Kaufpreis der Fläche

12. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung des Büros Accon, Köln vom 19.12.2013 (die im Gutachten genannte DIN 4109 ist im Rathaus, Fachbereich 7 zu den üblichen Sprechzeiten einzusehen)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büros RMP Landschaftsarchitekten, Bonn vom 10.12.2013

C Pflanzliste

I a. Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Ulmus laevis (Flatterulme)

I b. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)	Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling) – alteingebürgerte Kulturart	Ulmus carpinifolia = minor (Feldulme)

II. Sträucher

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)	Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)	Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Heckenrose)	Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)
Rosa rugosa (Apfelrose)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	

Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba (gemeine Waldrebe)	Hedera helix (gemeiner Efeu)
Lonicera periclymenum (Geißblatt)	Vitis vinifera (echter Wein)