



# **Stadt Bornheim**

---

## **Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg)**

### **3. Änderung**

## **Textteil**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **(gemäß § 9 (1) BauGB)**

Der Textteil zum Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 gilt mit der nachfolgenden Streichung, der Ergänzung und den Änderungen unverändert fort.

#### **1. Streichung:**

Im Unterpunkt **Ausnahmen** des Textteils wird der 3. Absatz:

***"Für Garagen kann in begründeten Fällen eine Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen bis 2,00 m gestattet werden, wenn keine sonstigen rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen und keine Beeinträchtigungen der Verkehrsübersicht hierdurch gegeben ist."***

ersatzlos gestrichen.

#### **2. Ergänzende textliche Festsetzung:**

##### **2.1 Stellplätze, Carports und Garagen**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

##### **2.2 Höhenlage (Sockelhöhe) (§ 9 (3) BauGB)**

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,2 m über dem geplanten Gelände liegen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,5 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Rückstauenebene), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen

##### **2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebiets (WR) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je Einzelhaus begrenzt.

#### **3. Geänderte textliche Festsetzungen:**

Die Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sechtem zu Kniestöcken und Dachaufbauten wird wie folgt geändert:

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **(gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 (4) und § 86 (4) BauO NRW)**

#### **1. Drempel bzw. Kniestöcke**

Die Drempelhöhe bzw. Kniestockhöhe beträgt maximal 1,0 m. Die Drempelhöhe bzw. Kniestockhöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden senkrecht an der Außenwand des Gebäudes bis zur Oberkante des Schnittpunktes mit der Dachdeckung gemessen.

#### **2. Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

## **C HINWEISE**

### **1. Kampfmittelfunde**

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 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.

### **2. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Grund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung - gemäß § 51a (3) Landeswassergesetz (LWG) - in den Mischwasserkanal in der Schwarzwaldstraße einzuleiten.

Es wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung, vorzusehen.

### **3. Erneuerbare Energien**

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz – EEWärmeG) verwiesen.

### **4. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) treten Teile des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg), betreffend den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) außer Kraft.

30. Januar 2018