



---

Stadt Bornheim  
Bebauungsplan He 28  
in der Ortschaft Hersel

---

Textliche Festsetzungen

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Ausschluss von Betriebswohnungen / Vergnügungsstätten**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### **1.2 Ausschluss von Tankstellen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

#### **1.3 Einzelhandelsbetriebe**

1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den als **GEE** festgesetzten Gebieten ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment aus nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Nutzungen zulässig. Das Hauptsortiment muss mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen.

Als zentren- und nahversorgungsrelevant gelten die folgenden Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Arzneimittel,
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/ Reinigungsmittel),
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software,
- Telekommunikationsgeräte,
- Geräte der Unterhaltungselektronik,
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche,
- Vorhänge und Gardinen,
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte),
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte),
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel,
- Bücher,
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen,
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
- Ton- und Bildträger,
- Sport- und Campingartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte), Spielwaren, Bastelartikel,
- Bekleidung,
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck,
- medizinische und orthopädische Artikel,
- Blumen,
- Uhren und Schmuck,
- augenoptische Waren,
- Foto- und optische Erzeugnisse,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte.

Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand Februar 2011

Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> ist ausgeschlossen.

1.3.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den als **GE** festgesetzten Gebieten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe mit jeweils maximal einer Verkaufsstelle für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet.
- Die Verkaufsfläche ist gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet, auf eine Ebene begrenzt und beträgt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup>.

Sowohl in den mit GEE als auch in den mit GE festgesetzten Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment unzulässig.

1.4 In den mit GEE festgesetzten Gebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit dem „Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3- 8804.25.1 (Abstandserlass) vom 06.06.2007“ wird festgesetzt:

- In GE 4 und GE 5 sind alle Anlagen der Abstandsklassen I bis III unzulässig. Zulässig sind mit (\*) gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklasse III, wenn gutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
- In GEE 1, GE 1b, GE 2, GE 3, GE 6a und GE 6b sind alle Anlagen der Abstandsklassen I bis IV unzulässig. Zulässig sind mit (\*) gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklasse IV, wenn gutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
- In GE 1a sind alle Anlagen der Abstandsklassen I bis V unzulässig. Zulässig sind mit (\*) gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklasse V, wenn gutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
- In GEE 2 sind alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VI unzulässig. Zulässig sind mit (\*) gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn gutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

### 2.1 Grundfläche (gemäß § 19 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe der Hauptbaukörper in den Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 beträgt 12 m über dem in der Planzeichnung jeweils eingetragenen Bezugspunkt BZP (Bezugshöhe in Meter über Normalhöhen null). In den übrigen Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 beträgt diese 14 m.

Die vorgenannten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf dem Gelände ansonsten technisch nicht möglich ist. Davon dürfen Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte und Technikräume nur

auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche errichtet werden. Die genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Solaranlagen sind zulässig. Sie können die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,50 m überschreiten, wenn sie auf dem Dach mindestens 3 m hinter der Hausfassade errichtet werden.

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

#### **3.1 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Grundstückszufahrten** (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten allgemein zulässig.

4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Bei Grundstücken mit einer Größe von bis zu 5.000 qm ist grundsätzlich nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

4.3 Grundstückszufahrten dürfen maximal 9 m breit sein.

### **5. Immissionsschutz / Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R<sub>w,res</sub>) gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 (Ausgabe Januar 2018, Beuth-Verlag, Berlin), zu errichten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile ausreichend sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche <sup>1)</sup>	L <sub>EK,tags</sub> dB(A)	L <sub>EK,nachts</sub> dB(A)
GEe 1	58	43
GEe 2	57	42
GE 1 a und b	60	45
GE 2	62	47
GE 3	58	43
GE 4	59	44
GE 5	60	48
GE 6 a und b	63	46

<sup>1)</sup> Bezeichnung der Teilflächen entsprechend den Gebietsausweisungen im Bebauungsplan

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691; Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für die nachfolgend aufgeführten Immissionsorte (Rechts- / Hochwerte ETRS 89 / UTM 32) gelten die um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente.

Immissionsort	Lage	Rechtswert	Hochwert	L <sub>EK,zus,tags / nachts</sub>
IP 1	Roisdorfer Straße 26, MI	32361672	5625923	3 / 3
IP 2	Plangebiet He 31, WA	32361697	5625993	1 / 2
IP 3	Siemenacker 8, MI	32361853	5625938	6 / 6
IP 4	Siemenacker 12, GE	32361909	5625855	7 / 7
IP 5	Allerstraße 31, GE	32362021	5625562	6 / 6
IP 6	Allerstraße 33, GE	32361970	5625520	3 / 3
IP 7	Allerstraße 43, GE	32361868	5625417	3 / 3
IP 8	Havelstraße 28, WA	32362157	5625851	1 / 2
IP 9	Klosterrather Weg 16, WA	32362221	5625738	2 / 2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in der oben aufgeführten Tabelle genannten Immissionsorte LEK durch LEK + LEK<sub>zus</sub> zu ersetzen sind.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

### 6.1 Entwicklung verschiedener Strukturen zur Entwicklung der Artenschutzfläche (EE5) entlang des Regionalen Grünzuges

Die als Regionaler Grünzug festgesetzte Fläche ist gemäß den folgenden Festsetzungen zu gestalten:

- Es sind drei bis sechs fischfreie Stillgewässer mit einer Fläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> anzulegen, die eine Tiefe von 30 bis 100 cm aufweisen. Ausgedehnte Flachwasserzonen sollen mindestens 80 % der Fläche umfassen. Auf eine Bepflanzung der Gewässer muss verzichtet werden und ihre Ufer sind durch jährliche Pflegemaßnahmen (2x) vegetationsfrei zu halten. Die Gewässer haben einen temporären Charakter aufzuweisen und sich durch Regenwasser zu speisen. Die Gewässer sind mit einer Lehm-/Tonschicht abzudichten. An zwei Standorten zwischen den Stillgewässern sind breite, sonnenexponierte und vegetationsarme Flächen (z.B. sandige Böschungen und Aufschüttungen) mit einer jeweiligen Größe von 100 m<sup>2</sup> anzulegen.
- Es sind zwei besonnte, grobe Gesteinsaufschüttungen mit einer Mindestgröße von je 8 x 4 x 1 m auf einer mindestens 70 cm in den Untergrund reichenden Sand-Kies-Mischung anzulegen.
- Anlage von Totholzhaufen
- Anlage von mindestens 2 Schotter-/Kiesflächen auf insgesamt 200 m<sup>2</sup> Fläche und mit einer Schichtdicke von 10 cm (Kies: Korngröße 10-30 mm). Aufschüttungen auf schwer durchwurzelbaren Untergrund sind aus Geotextil-Vlies (500g/m<sup>2</sup>) herzustellen.
- Durch die fachgerechte Pflege (bspw. extensive Beweidung, keine Standweide) ist das Aufkommen höherwüchsiger Vegetation in jedem Fall zu unterbinden. Die bereits angelegten Strukturen (Gewässer, Aufschüttungen) sind zu erhalten und in die Pflege zu Geotextil-Vlies (500g/m<sup>2</sup>) herzustellen.

### 6.2 Gehölzpflanzungen

Auf den 20 % nicht überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste I zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 12,5 m<sup>2</sup> offen zu halten.

Im Bereich von Stellplätzen sind die Pflanzungen so anzuordnen, dass je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt wird. Es sind Pflanzen der Pflanzliste Ia und Ib zu verwenden.

Entlang des Mittelwegs und der Allerstraße sind innerhalb des Pflanzstreifens im Abstand von 20 m Bäume gemäß Pflanzliste Ia und Ib zu pflanzen.

Innerhalb der Verkehrsfläche des Mittelwegs sind in regelmäßigem Abstand mindestens 19 Bäume zu pflanzen.

Bei der Pflanzung sind die Gehölze aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen.

Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Durch eine fach- und artgerechte Pflege (mindestens 6 x pro Jahr in den ersten 3 Jahren ist die gesunde Entwicklung des Bestandes zu gewährleisten).

Alle festgesetzten Pflanzungen haben mindestens in der Qualität zu erfolgen, die in den Pflanzlisten genannt wird.

### 6.3 Eingrünung der straßenzugewandten Grundstücksgrenze

Die Pflanzflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie zum Mittelweg sind mit einer dreireihigen Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen analog der Pflanzliste 2 und unter Berücksichtigung der oben festgesetzten Baumpflanzungen anzulegen. Die Pflanzungen sind im Kreuzverband auf Lücke mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Die erste Pflanzreihe ist in einem Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

Durch eine fach- und artgerechte Pflege (mindestens 6 x pro Jahr in den ersten 3 Jahren ist die gesunde Entwicklung des Bestandes zu gewährleisten).

Es sind ausschließlich Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die verbleibende Fläche ist mindestens mit Rasen dauerhaft zu begrünen. Grundstückszufahrten sind gemäß den unter Punkt 5 genannten Festsetzungen zulässig.

#### 6.4 Eingrünung des Gewerbegebietes

An der Grenze zum Regionalen Grünzug ist auf einer Breite von 10 m ein Gehölzstreifen aus Sträuchern und einzelnen Bäumen zu pflanzen. Alle 12 m ist ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste I zu pflanzen.

Es ist pro 1,5 bis 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz gemäß Pflanzliste II im Kreuzverband zu setzen. Die Randbereiche sind lückig aufzubauen. Die Lücken können bis zu 3 m in den Bestand hineinreichen und in der Längsausdehnung zwischen 5 und 15 m variieren. Die Pflanzscheiben sind die ersten drei Jahre 6 x jährlich von Bewuchs freizuhalten. Ab dem zehnten Jahr die Strauchbestände abschnittsweise (Abschnittsgrößen zusammenhängend 33 % des Gesamtbestandes) auf den Stock setzen, um eine Verjüngung zu erzielen. Die Bestände sind durch eine fachgerechte Pflege (mindestens 6 x pro Jahr) dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Es sind ausschließlich Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese zu entfernen und Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzliste Ia in einem Abstand von 10 bis 12,5 m zu pflanzen.

#### 6.5 Eingrünung entlang der Roisdorfer Straße und der Allerstraße

Bei Abgang einzelner Gehölze der vorhandenen Gehölzreihen sind diese zu entfernen und Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzliste Ia in einem Abstand von 10 bis 12,5 m zu pflanzen.

In einem Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze ist innerhalb der Pflanzflächen außerdem ein Gehölzstreifen aus Sträuchern und einzelnen Bäumen zu pflanzen. Es ist pro 1,5 bis 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz gemäß Pflanzliste II im Kreuzverband zu setzen. Ab dem zehnten Jahr sind die Strauchbestände abschnittsweise (Abschnittsgrößen zusammenhängend 33 % des Gesamtbestandes) auf den Stock zu setzen, um eine Verjüngung zu erzielen. Die Bestände sind durch eine fachgerechte Pflege (mindestens 6 x pro Jahr) dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Es sind ausschließlich Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden.

Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

#### 6.6 Verbleibende Offenflächen

Die verbleibenden Offenflächen innerhalb des Gewerbegebiets sind mindestens als Rasen oder Zierpflanzenrabatte anzulegen. Naturnähere Nutzungen sind wünschenswert aber nicht vorgeschrieben.

#### 6.7 Dachbegrünung

Für nicht begehbare Dachflächen ab 200 m<sup>2</sup> je Gebäude und bis zu einer Dachneigung von 10° ist eine mindestens extensive Dachbegrünung herzustellen. Bei Installation nicht aufgeständerter Solaranlagen entfällt die Begrünungsaufgabe für die von den Solaranlagen bedeckte Fläche.

#### 6.8 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.

### **7. Gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

#### 7.1 Einfriedungen

Heckenpflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen. Zäune dürfen nur unmittelbar an der

Grenze des Pflanzgebotes auf den privaten Grundstücken aufgestellt werden. Einfriedungen über 2,5 m Höhe sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen.

### 7.2 Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen in Bezug auf die jeweilige Wandfläche in maximal folgenden Größen zulässig:

- auf der Hauptseite bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche (als Hauptseite eines Gebäudes gilt die aus Kundensicht erkennbare und für den Kunden zugängliche Haupteingangsseite eines jeden Gebäudes);
- ansonsten maximal 10 % der Wandfläche;
- die Werbeanlagen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. die beantragte Gebäudehöhe (Dachkante) nicht überschreiten (Dachreiter sind ausgeschlossen);
- Wechselbilder sind unzulässig;
- beleuchtete Werbeanlagen oder selbst leuchtende Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht zulässig.

### 7.3 Fassadengestaltung

In den GE-Gebieten sind fensterlose Fassadenflächen hin zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur öffentlichen Parkanlage zu mindestens 20 % dauerhaft zu begrünen.

Trafostationen sowie Standplätze für Müllbehälter im Freien sind mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen.

## **B. Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte, 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 KBD abzustimmen. Weiterhin wird auf das Merkblatt des KBD „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.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, 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.

### **5. 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 Feuerwehru- und /-umfahrten, Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen und weiteren Auflagen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### **6. Bodenaufschüttungen / Standsicherheitsnachweis**

Der Boden im gesamten Plangebiet ist aufgeschüttet. Im Bauantragsverfahren ist vom Grundstückseigentümer / Antragsteller ein Standsicherheitsgutachten zu erbringen.

### **7. 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.

### **8. 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.

### **9. Städtebaulicher Vertrag**

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

### **10. Fachgutachten**

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Auswirkungsanalyse
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme
- Bericht zur archäologischen Sachstandermittlung

### **C. Nachrichtliche Übernahme**

In die Planzeichnung wurden die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als "Altlastverdächtige Fläche / Verdachtsfläche" (Altlasten- und Hinweisflächenkataster Rhein-Sieg-Kreis, Registrier-Nr. 52080187-0 und 52080187-0) nachrichtlich eingetragen.

## **D. Pflanzliste**

### **I. Bäume**

#### **I a. Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Alnus glutinosa (Roterle)  
Castanea sativa (Edelkastanie, Esskastanie) – alteingebürgerte Kulturart  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Populus alba (Silberpappel)  
Populus nigra (Schwarzpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Pyrus communis (Kulturbirne)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix alba (Silberweide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus laevis (Flatterulme)

#### **I b. Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Sandbirke)  
Betula pubescens (Moorbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Malus communis = sylvestris (Wild- oder Holzapfel)  
Populus tremula (Espe)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Salix caprea (Salweide)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Sorbus domestica (Speierling) - alteingebürgerte Kulturart  
Ulmus carpinifolia = minor (Feldulme)

#### **I c. Obstbäume**

Alle im Rheinland heimischen alten hochstämmigen (1,80 m Kronenansatz) Obstsorten (Listen bei der unteren Landschaftsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis), dem Landschaftsverband Rheinland und der Stadt Bornheim)

### **II. Sträucher**

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)  
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)

---

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)  
Cytisus scoparius (Besenginster)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Genista germanica (Deutscher Ginster)  
Genista tinctoria (Färberginster)  
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus mahaleb (Steinweichsel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feldrose)  
Rosa canina (Heckenrose)  
Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)  
Rosa rugosa (Apfelrose)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Salix aurita (Ohrweide)  
Salix cinerea (Aschweide)  
Salix fragilis (Bruchweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Salix triandra (Mandelweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Taxus baccata (Eibe)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

#### Rank- und Kletterpflanzen

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