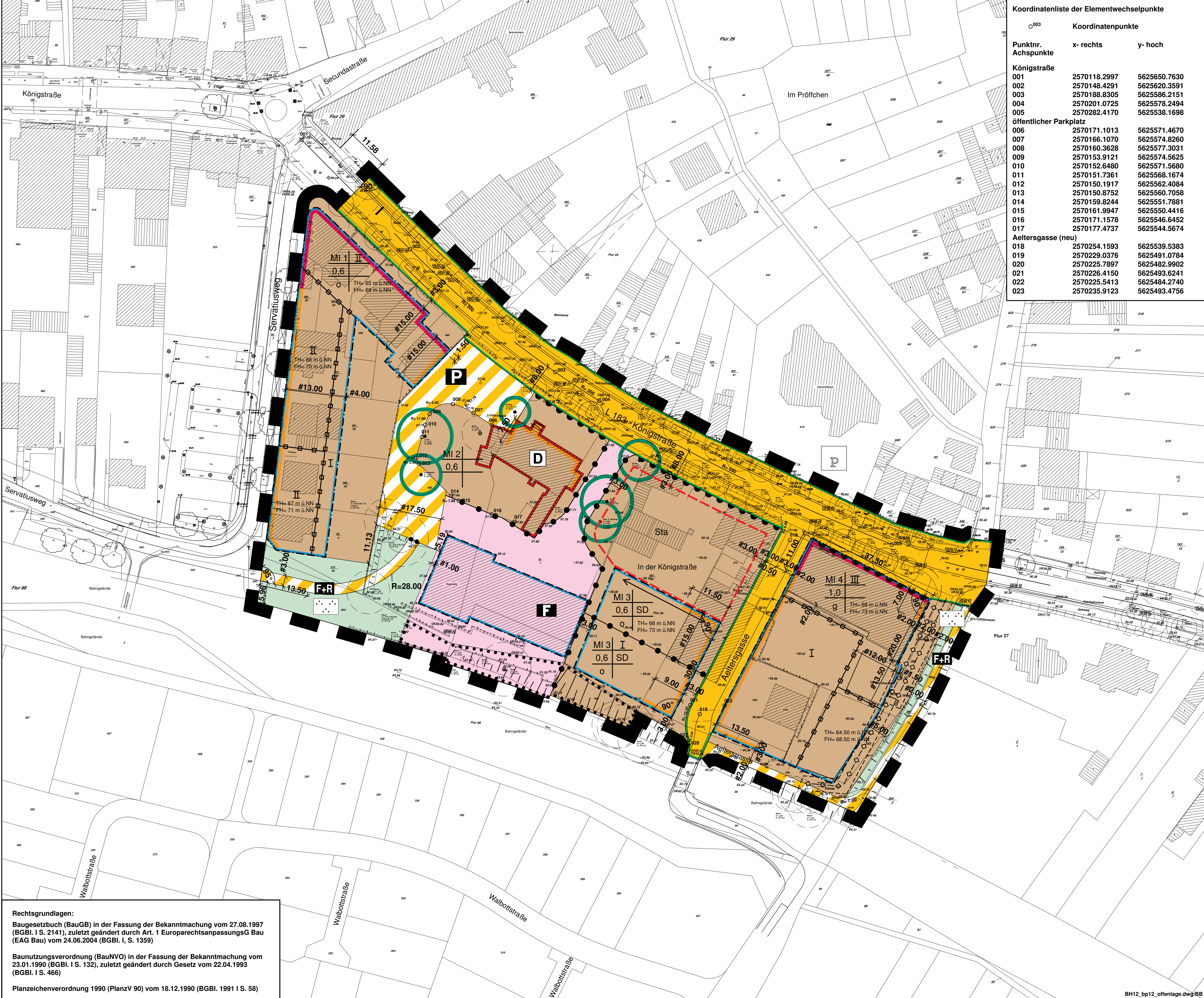


- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**
- 1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**
- 1.1.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
- Nr. 6: Gartenbaubetriebe
  - Nr. 7: Tankstellen
  - Nr. 8: Vergnügungsstätten
- nicht zulässig.
- 1.1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB**
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO**
- Im Bebauungsplan sind die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) in den einzelnen Baugebieten als Höchstmaß in Meter über NN (Normal Null) festgesetzt.
- Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe definiert sich bei geneigten Dächern als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern als Oberkante fertige Decke des obersten Vollgeschosses.
- 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO**
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Treppenhäuser und Vordächer ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Flächen wie Verkehrsflächen oder Grünflächen nicht in Anspruch genommen werden.
  - Eine Überschreitung rückwärtiger Baugrenzen durch Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zulässig.
- 4. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO**
- Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren und festgesetzten Flächen zulässig.
- 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB**
- An den mit 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<sub>w,res</sub> für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.
- An den mit 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<sub>w,res</sub> für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 40 dB betragen.
- 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB**
- Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist alle 5 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.
- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Pflanzliste:              | Sorbus aucuparia       |
| Eberesche                 | Acer campestre         |
| Feld-Ahorn                | Sorbus aria            |
| Mehlbeere                 | Tilia cordata 'Rancho' |
| Kleinkronige Winter-Linde | Carpinus betulus       |
| Hainbuche                 | Corylus colurna        |
| Baum-Hassel               |                        |
- Pflanzqualität:  
Stammumfang: 16 – 18 cm
- 7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB**
- Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:
- Für den Bereich öffentlicher Fuß-/Radweg im Westen des Plangebietes und den Bereich Aeltersgasse neu: Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen auf Flächen in der Gemarkung Reisdorf, Flur 25, Flurstück Nr. 237 in einer Größe von 30 m² und 750 m².
  - Für die Eingriffe in Bereich des Mischgebietes MI 3: Der Ausgleich erfolgt durch Ausgleichszahlungen von 13 € / m² zur Aufwertung einer 1.770 qm großen Fläche. Dies entspricht einer Summe von 23.010 €.
- B. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUNO NW**
- 1. WERBEANLAGEN**
- Werbeanlagen sind außerhalb der Stätte der Leistung und oberhalb der Traufe und des Firstes nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- Die Anlagen dürfen eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.
- C. HINWEISE**
- 1. KAMPFMITTELBESEITIGUNG**
- Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- 2. HÖHENBEGRENZUNG FÜR BAULICHE ANLAGEN**
- Bauliche Anlagen einschließlich untergeordnete Gebäudeteile im Plangebiet dürfen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Bei Überschreitung ist in jedem Fall vor Erteilung der Baugenehmigung die Wehrbereichsverwaltung West zu beteiligen.
- 3. BODENDENKMALPFLEGE**
- Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes sind frühzeitig mit der zuständigen Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 abzustimmen.
- 4. ALTLASTENVERDACHT**
- Falls es im Zuge von Baumaßnahmen auf dem Grundstück der ehemaligen Firma Stenmans, Königsr. 27, zu Erdbewegungen kommt, soll die beauftragte Baufirma bei Auffälligkeiten den Umweltschutzbeauftragten der Stadt Bornheim kontaktieren.
- 5. ABRUCH**
- Es wird empfohlen, vor dem Abriss der Werkhallen auf der Altlastenverdachtsfläche eine Prüfung der Dacheindeckungen und Fensterbänke auf Asbest durchzuführen.



| Koordinatenliste der Elementwechsellpunkte |              |              |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Punktnr. Achspunkte                        | x- rechts    | y- hoch      |
| Königsstraße                               |              |              |
| 001                                        | 2570118.2997 | 5625650.7630 |
| 002                                        | 2570148.4291 | 5625620.3591 |
| 003                                        | 2570188.8305 | 5625586.2151 |
| 004                                        | 2570201.0725 | 5625578.2494 |
| 005                                        | 2570282.4170 | 5625538.1698 |
| öffentlicher Parkplatz                     |              |              |
| 006                                        | 2570171.1013 | 5625571.4670 |
| 007                                        | 2570166.1070 | 5625574.8260 |
| 008                                        | 2570160.3628 | 5625577.3031 |
| 009                                        | 2570153.9121 | 5625574.5625 |
| 010                                        | 2570152.6480 | 5625571.5680 |
| 011                                        | 2570151.7361 | 5625568.1674 |
| 012                                        | 2570150.1917 | 5625562.4084 |
| 013                                        | 2570150.8752 | 5625560.7058 |
| 014                                        | 2570159.8244 | 5625551.7881 |
| 015                                        | 2570161.9947 | 5625550.4416 |
| 016                                        | 2570171.1578 | 5625546.6452 |
| 017                                        | 2570177.4737 | 5625544.5674 |
| Aeltersgasse (neu)                         |              |              |
| 018                                        | 2570254.1593 | 5625539.5383 |
| 019                                        | 2570229.0376 | 5625491.0784 |
| 020                                        | 2570225.7897 | 5625482.9902 |
| 021                                        | 2570226.4150 | 5625493.6241 |
| 022                                        | 2570225.5413 | 5625484.2740 |
| 023                                        | 2570235.9123 | 5625493.4756 |

Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage 06.02.2004) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

Bornheim, den

Dipl. Ing. G. Langendonk, ÖvVI  
Steinerstraße 52 u 53225 Bonn  
Fon: 0228/42135-0 u Fax: 0228/476820  
eMail: info@vermessung-langendonk.de

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen von Grenzen, Flächen, Anlagen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

|  |                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit unterschiedlichen Festsetzungen                                                                                           |
|  | Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)                                                                                                                   |
|  | Anzahl der Geschosse (§ 20 BauNVO)                                                                                                                     |
|  | Traufhöhe für Hauptbaukörper als Höchstmaß in m ü.NN (§ 18 BauNVO)                                                                                     |
|  | Firsthöhe für Hauptbaukörper als Höchstmaß in m ü.NN (§ 18 BauNVO)                                                                                     |
|  | offene Bauweise (§ 22 BauNVO)                                                                                                                          |
|  | geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)                                                                                                                    |
|  | Baugrenze (§ 23 BauNVO)                                                                                                                                |
|  | Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)                                                                                                      |
|  | Feuerwehr                                                                                                                                              |
|  | öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)                                                                                                      |
|  | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>Zweckbestimmung:  Fußgänger + Radfahrer (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)                                           |
|  | öffentliche Parkplätze                                                                                                                                 |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                                                                                         |
|  | unterirdische Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)<br>hier: Kanal, Gas                                                                           |
|  | Grünflächen öffentlich (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)                                                                                                          |
|  | Parkanlage / Grünfläche                                                                                                                                |
|  | Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)                                                                                             |
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) |

#### Sonstige Planzeichen

|  |                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Stellplatzanlage oberirdisch (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)                                |
|  | Leitungsgerecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB) zugunsten der Regionalgas Euskirchen        |
|  | Grenze des räumlichen Bereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)               |
|  | Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung                |
|  | Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Geschossigkeiten/ Trauf- und Firsthöhen |
|  | Satteldach (§ 9 (4) BauGB iVm. § 86 LBO)                                          |
|  | Firstrichtung Hauptbaukörper (§ 9 (4) BauGB iVm. § 86 LBO)                        |
|  | Lärmpegelbereich III siehe textliche Festsetzungen Nr. 5                          |
|  | Lärmpegelbereich IV siehe textliche Festsetzungen Nr. 5                           |

#### Nachrichtliche Übernahme

|  |                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 (6) BauGB) |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|

#### Sonstige Darstellungen

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | geplante Straßenraumgestaltung |
|--|--------------------------------|

**STADT BORNHEIM**

Gemarkung: Bornheim Flur: 29

Maßstab 1:500 Stand: 26.10.2005

### Bebauungsplan Bo 13 in der Ortschaft Bornheim

Planverfasser:  
Planungsgruppe MWM  
Auf der Hüls 128  
52068 Aachen  
Tel.: (0241) / 93866-0

Rechtsgrundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Diese Beschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.</b><br><br>Bornheim, den .....<br>in Vertretung<br><br>.....<br>(Beigeordneter) | <b>Der Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschuss des Rates hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan öffentlich auszulegen.</b><br><br>Bornheim, den .....<br><br>.....<br>Ausschussvorsitzender<br>.....<br>Ausschussmitglied | <b>Dieser Bebauungsplan hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</b><br><br>Bornheim, den .....<br>in Vertretung<br><br>.....<br>(Beigeordneter) | <b>Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Bornheim am ..... als Satzung beschlossen.</b><br><br>Bornheim, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister<br>.....<br>Ratsmitglied | <b>Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</b><br><br>Bornheim, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister | <b>Die Bekanntmachung, durch die dieser Bebauungsplan rechtskräftig wird, ist am ..... erfolgt.</b><br><br>Bornheim, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|