

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan He 13
in der Ortschaft Hersel

Planbereich:
Zwischen der Rheinstraße, der Rheinuferböschung sowie dem Areal der Ursulinschule

Allgemeine und nachrichtliche Darstellungen

	vorhandene Gebäude mit Hausnummer	FD / SD	Dachform der vorhan- denen Gebäude - Flachdach / Satteldach -
	Zahl der Geschosse der vorhandenen Gebäude	FH / TH	Firsthöhe / Traufhöhe mit Höhenangabe über NN
3010	Flurstücksnummer	+ 160,01	Höhenlage über NN
	Flurstücksgrenze		vorhandener Baum
	Baudenkmal		

Festsetzungen
nach dem Baugesetzbuch

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	GRZ	Grundflächenzahl
	Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung	GFZ	Geschossflächenzahl
	Allgemeines Wohngebiet	II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
	Fläche für den Gemeinbedarf - Altenwohnanlage -	FH	max. Firsthöhe bez. NN
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -	GH	max. Gebäudehöhe bez. NN (bei Flachdächern)
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg -	#	Abstand paralleler Geraden
	Baugrenze		nur Einzel- häuser zulässig
	Straßenbegrenzungslinie		zu erhaltender Baum
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten		Abgrabung / Böschung
			Kennzeichnung und Numerierung der durch Koordinaten lage- mäßig festgesetzten Punkte

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnanlage"
 - Innerhalb der Altenwohnanlage sind insgesamt 81 Altenwohnungen einschließlich 12 Wohnungen für die Schwestern des Ursulinerordens zulässig.
 - Innerhalb der Altenwohnanlage sind alle im Zusammenhang mit der Gemeinschafts-anlage erforderlichen Nutzungen einschließlich Einrichtungen für Pflege, Verpflegung, Café, Kiosk zulässig.
- Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- Stellplätze und Garagen / Carports sowie ihre Zufahrten
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
 - Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnanlage" sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten zulässig.
 - Sämtliche Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zur Vermeidung von Eingriffen in den Geschützten Landschaftsbestandteil 2.4.2-32 (Rheinufer von Hersel bis Widdig) ist vor Beginn der Bauarbeiten ein mindestens 2 m hoher, ortsfester Schutzzaun an der Böschungsoberkante zu errichten und während der Bauzeit vorzuhalten. Erd- und Bauarbeiten sind so auszuführen, dass keine Abgra-bungen im Bereich der geschützten Rheinböschung erfolgen.
 - Zur Sicherung der zu erhaltenden Winterlinden an der Rheinstraße sind vor Beginn von Bauarbeiten Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 durchzuführen.
 - Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauer-haft als Grünflächen zu unterhalten. Dabei ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je angefangene 250 m² Grundstücksfläche min-destens ein Laubbäum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist außerdem jeweils mindestens ein Solitärstrauch gemäß Pflanzliste B in der Mindest-qualität 3 x v., m. B., 125-150 cm zu pflanzen.
 - Entlang des als Gehweg gestalteten Abschnitts der Bierbaumstraße ist eine einreihige Schnitthecke aus Heidepflanzen anzulegen und zu pflegen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
- Stützmauern sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten mit Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzliste C im Abstand von maximal 5 m zu begrünen.
- Das Defizit von 7.020 Punkten ist auf einer Fläche von 1.755 m² mit einer Wertigkeit von 2 Punkten pro m² (Ackerland) in der Gemarkung Hersel, Flur 13, Flurstück Nr. 42 auszugleichen. Eine Aufwertung auf eine Wertigkeit von 6 Punkten pro m² muss erreicht werden.

Folgende Maßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen:

 - randliche Umfassung mit einer sechsreihigen Baumhecke (Gesamtbreite 9 m) mit Pflanzen der Pflanzliste D; in den beiden mittleren Reihen sind einige Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen; es ist ein 3 m Abstand zur L 300 und zum Wirtschaftsweg sowie ein 3 m Abstand zum Nachbargrundstück (Umfahrt) einzuhalten; eine Lücke für Zufahrt vom Wirtschaftsweg aus ist freizuhalten; die Größe der benötigten Fläche beträgt ca. 1.540 m²
 - auf den restlichen 215 m² sind Gehölzeinseln anzupflanzen
 - die Fläche entlang der Straße und des Wirtschaftsweges ist zum Schutz vor Betreten des Grundstücks und zur Verhinderung von Müllablagerungen einzuzäunen
 - in den ersten fünf Jahren nach Anpflanzung hat vom Vorhabenträger eine Entwicklungspflege zu erfolgen.

Pflanzlisten

A - BAUME

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crataegus lavalleyi 'Carrieri'	Apfeldorn
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblatt-Esche
Prunus avium 'Plena'	gefüllte Wildkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

B - SOLITÄRSTRÄUCHER

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus in Arten	Zieräpfel
Prunus in Arten	Zierkirschen
Rosa in Arten	Rosen
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

C - SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wildler Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Jungfernnrebe

D - BAUMHECKE

Bäume 1. und 2. Ordnung	
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea o. robur	Trauben- oder Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Koordinaten der lagemäßig festgesetzten Eckpunkte der geplanten
Seniorenanlage (Koordinatensystem: Netz 77)

Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	73824,2	27023,9
2	73807,2	27025,9
3	73809,7	27047,3
4	73826,5	27044,3
5	73828,1	27061,0
6	73845,5	27059,1
7	73857,7	27062,0
8	73865,0	27061,2
9	73864,1	27046,5
10	73860,2	27043,5
11	73854,1	27041,7

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 197) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung

Hinweise:

- zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört eine Begründung und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
- die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften des Rates hat am beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan He13 öffentlich auszulegen.

Bornheim, den
..... Vorsitzender
..... Ausschussmitglied

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit von bis öffentlich ausgelegen.
Die Offenlage wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Bornheim den
..... In Vertretung
..... Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Bornheim am als Satzung beschlossen worden.

Bornheim, den
..... Bürgermeister
..... Ratsmitglied

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bornheim, den
..... Bürgermeister
..... Ausschussmitglied

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu diesem vorhaben-bezogenen Bebauungsplan, durch die der Plan in Kraft tritt, ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches am erfolgt.

Bornheim, den
..... In Vertretung
..... Beigeordneter
..... Bürgermeister

Angefertigt nach Katasterunterlagen und eigener örtlichen Auf-messung (Stand 03/2005). Die vorliegende Plangrundlage ent-spricht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungspla-nes den Anforderungen des § 1 der PlanZVO 1990. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 24. Januar 2005.
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung geometrisch eindeutig ist.

Bornheim, den

.....
Hans-Peter Karstadt
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser:
Ingenieurbüro für Vermessung, Planung, Stadtentwicklung
Dr. Johannes Suchy
Büchelgarten 10
53225 Bonn
Bonn, den
..... Johannes Suchy

Der Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschuss des Rates hat am beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan He13 aufzustellen.

Bornheim, den
..... Vorsitzender
..... Ausschussmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs-planes He 13 wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Bornheim, den
..... In Vertretung
..... Beigeordneter