



---

Stadt Bornheim  
Bebauungsplan Bo 16  
in der Ortschaft Bornheim

---

Textliche Festsetzungen

Stand: April 2012

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)** (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### **1.2 Mischgebiete** (gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

#### **2.1** Die zeichnerisch festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).

#### **2.2 Höhenlage der Verkehrsflächen**

Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen wird durch Höhenkoten zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenkoten der geplanten Verkehrsflächen können im Rahmen der Ausbauplanung um bis zu 0,3 m von den festgesetzten Höhen abweichen.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

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

Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu verstehen. Bei Flachdächern gilt die jeweils festgesetzte maximale Traufhöhe für den oberen Abschluss des Gebäudes (Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses).

Im Plangebiet dürfen die festgesetzten maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um maximal 1,0 m überschritten werden.

### **3. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### **3.1 Nebenanlagen**

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf jedoch je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt errichtet werden.

### 3.2 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

## 4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA), in denen ausschließlich Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausscheibe begrenzt.

## 5. **Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb des mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen ausschließlich an die Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ angebunden werden. Ein Anschluss an die Königstraße ist unzulässig.

## 6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Das in der zeichnerischen Darstellung mit G/F/L bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie als Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5.2 Das in der zeichnerischen Darstellung mit G/F bezeichnete Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Anlieger festgesetzt.

5.3 Das in der zeichnerischen Darstellung mit G/L bezeichnete Geh- und Leitungsrecht wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## 7. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 6.1 Lärmpegelbereiche

In den mit LPB III gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 sowie der VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

In den mit LPB IV gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 sowie der VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 40 dB betragen.

In den mit LPB V gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 sowie der VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 45 dB betragen.

Liegen Räume mit Schlaffunktion in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind deren Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

## 6.2 Lärmschutzwände

In den mit ▲▲▲ LSW gekennzeichneten Bereichen sind Lärmschutzwände mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von  $R'_{w} \geq 25$  dB und einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das bestehende Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwände sind vor Bezug der auf den jeweils unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken errichteten Wohngebäuden zu errichten.

## 7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (bspw. in Form von Rasenfugenpflaster) anzulegen.

## 8. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ Säulen - Zierkirsche (*Prunus serrulata* „Amanogawa“) als Solitär-Kleinbäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 18 -20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume darf um bis zu 2,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Bäume sind nach Fertigstellung des „Verkehrsberuhigten Bereiches“ innerhalb der nächsten Pflanzperiode anzupflanzen.

## 9. **Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertige Ersatzpflanzungen (d.h. gleiche Art, Hochstamm, 3x verpflanzt, Höhe mind. 3,0 m) vorzunehmen.

9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind auf den mit 1 im Quadrat gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehenden Obstbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Obstbäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen (d.h. regionaltypische Obstbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammhöhe 160 – 180) vorzunehmen.

9.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind auf der mit 2 im Quadrat gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehenden Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume und Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate

Ersatzpflanzungen (d.h. heimische standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammhöhe mind. 2,0 m) vorzunehmen.

- 9.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist auf der mit 3 im Quadrat gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehende Hainbuchenhecke dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig (d.h. gleiche Art – Hainbuche) zu ersetzen. Ausnahmsweise kann die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je Baugrundstück für die Anlage Zufahrten und Zugänge auf einer maximalen Breite von 3,0 m unterbrochen werden.
- 9.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind auf der mit 4 im Quadrat gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehenden Gehölze der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Bei Einbeziehung der Fläche in die gärtnerische Nutzung sind die bestehenden Gehölze durch Anpflanzung von mindestens drei Gehölzen (heimische standortgerechte Gehölze, 3x verpflanzt, Stammhöhe mind. 2,0 m) je Baugrundstück zu ersetzen und die neu gepflanzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beträgt der Anteil eines Baugrundstückes an der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mehr als 15 lfd. m, so ist je 5 lfd. m. ein heimisches standortgerechtes Gehölz zu pflanzen.
- 9.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Verkehrsgrün- die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode Robinien oder adäquate Ersatzpflanzungen (d.h. heimische standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammhöhe mind. 2,0 m) entsprechend der Pflanzliste 2 vorzunehmen.

## **10. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich / Externe Kompensation** (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Das Grundstück Gemarkung Rösberg, Flur 4, Flurstück Nr. 187 wird als Ausgleichsfläche in Höhe von insgesamt 35.691 Punkten gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet.

## **B Gestalterische Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

### **1. Dachform und Dachneigung**

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und –neigung zu übernehmen. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen. Bei Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern sind zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien nur Dachneigungen von mindestens 30° und maximal 40° zulässig.

## 2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende, spiegelnde oder glasierte Dachziegel in den Farbspektren Hellgrau bis Dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

## 3. Dachaufbauten

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte dürfen insgesamt 1/2 der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten.

## 4. Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche (= Bereich zwischen der straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie) sind darüber hinaus Zäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

# C Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

## **Bodendenkmalschutz**

In dem mit Bo im Kreis gekennzeichneten Bereich befindet ein als ortsfestes Bodendenkmal erhaltenes fränkisches Gräberfeld (§ 2 Abs. 5, u. 1 DSchG NW). Das Bodendenkmal ist zu erhalten, vor Erdeingriffen zu schützen, zu pflegen und sinnvoll (d.h. denkmalverträglich) zu nutzen.

Veränderungen im Schutzbereich des Bodendenkmals setzen eine denkmalrechtliche Erlaubnis voraus. Nach § 9 Abs. 2 DSchG NW ist die Erlaubnis zur Beseitigung oder Veränderung von Bodendenkmälern nur dann zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Es hat also - unabhängig von den planerischen Festsetzungen - eine Abwägung der Interessen der Beteiligten stattzufinden. § 31 DSchG NW findet keine Anwendung

# D Hinweise

## 1. **Bodendenkmalschutz**

Jede Veränderung im Schutzbereich des Bodendenkmals bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein – Westfalen (DSchG NW).

Für die Flächen außerhalb des Bodendenkmals gelten die §§ 15, 16 DSchG NW. Danach sind bei Bodenbewegungen aufgedeckte archäologische Bodendenkmäler - hierzu gehören auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit - unverzüglich zu melden. Die Meldung hat an die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 zu erfolgen. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn

eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte handelt, es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

## **2. Kampfmittel**

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Allerdings kann die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland zu entnehmen.

## **3. Immissionsschutz**

Bei Gebäuden, die direkt an die Königstraße bzw. Mühlenstraße angrenzen, wird empfohlen die Fenster von Schlafräumen in den jeweils von den oben genannten Straßen abgewandten Fassaden anzuordnen.

## **4. Bodenschutz**

Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenverunreinigungen liegen im Plangebiet nicht vor.

Sollte im Rahmen der Erdarbeiten bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) anfallen, ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen und dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen.

Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln (sachgerechte Abtrag und Lagerung von Oberboden, kein Überfahren / Verdichten von Böden außerhalb geplanter überbauter bzw. versiegelter Bereiche - z.B. im Bereich von Anpflanzflächen- während der Bauzeit).

## **5. Wasserrechtliche Erlaubnis für den Einsatz von Recyclingbaustoffen etc.**

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.

## **6. Baumschutz**

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

Bei Erdarbeiten insbesondere im Rahmen der Errichtung der geplanten Verkehrsflächen und Tiefgaragen im Bereich der Böschung an der Königstraße, darf die Stabilität der in der Böschung wurzelnden Bäume nicht beeinträchtigt werden. Dies ist durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Verbau, Spundung) zu gewährleisten und ggf. durch bodenmechanische Nachweise darzulegen.

## **7. Artenschutz**

Die Rodungsarbeiten sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Die Vorschriften des § 39 Abs. BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) sind zu beachten. Während der Bauzeit sind unnötige Schall- und Lichtemissionen durch Baufahrzeuge zu vermeiden.

## **8. Leuchtmittel**

Zur Beleuchtung der Erschließungsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ sowie der mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen) sind LED – Lampen (oder gleichwertige Leuchtmittel mit engem Spektralbereich ohne UV-Lichtanteil) zu verwenden.

## **9. Erschütterungen**

Zum Schutz vor den durch die Abwicklung des Stadtbahnbetriebes ausgelösten Erschütterungen sind bei der Errichtung von Gebäuden die „Anhaltswerte“ der DIN 4150, Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen; Einwirkungen auf Menschen, Ausgabe 06/199) zu beachten.

## **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.

Diese textlichen Festsetzungen wurden vom Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am  
zur Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
einschließlich stattgefunden. Die Offenlage ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt  
gemacht worden.

Bornheim, den

In Vertretung

Erster Beigeordneter